

SENAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 octobre 1985

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.*

Tome I

EXPOSE GENERAL.

EXAMEN DES ARTICLES DU TITRE PREMIER  
(Des rapports entre bailleurs et locataires.)

Par M. Luc DEJOIE,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, président; Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Paul Girod, Louis Viz apoullé, vice-présidents; Germain Authié, René-Georges Laurin, Charles Lederman, Pierre Salvi, secrétaires; MM. Guy Allouche, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Michel Charasse, Maurice Charretier, Henri Collette, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Michel Darras, Marcel Debarge, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Christian de La Malène, Bernard Laurent, Guy Malé, Paul Masson, René Monory, Hubert Peyou, Albert Ramassamy, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (8<sup>e</sup> législ.) : 215, 258 et T.A. 23.  
Sénat : 476 (1985-1986).

Logement et habitat.

# SOMMAIRE

	Pages
<b>EXPOSE GENERAL</b> .....	<b>7</b>
<b>I - La situation actuelle du droit au logement</b> .....	<b>8</b>
<b>A. Le contexte économique et social</b> .....	<b>8</b>
<b>B. Le contexte juridique</b> .....	<b>9</b>
- La loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.....	<b>9</b>
- La loi n° 82-526 du 10 juin 1982.....	<b>11</b>
<b>II - Les nouveaux rapports bailleurs-locataires</b> .....	<b>12</b>
<b>A. Les nouveaux rapports bailleurs locataires</b> .....	<b>13</b>
- Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.....	<b>13</b>
- Les questions de délai .....	<b>14</b>
- L'équilibre des relations contractuelles .....	<b>14</b>
- La détermination du loyer et de ses accessoires.....	<b>14</b>
<b>B. Les propositions de la commission des Lois</b> .....	<b>15</b>
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	<b>17</b>
<b>TITRE PREMIER : DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES</b> .....	<b>17</b>
<b>CHAPITRE PREMIER : Dispositions générales</b> .....	<b>18</b>
<b>Article premier : Champ d'application de la loi</b> .....	<b>18</b>

	Page
<b>Article 2 : Contrat de location</b> .....	21
<b>Article 3 : Clauses réputées non écrites</b> .....	24
<b>Article 4 : Etat des lieux</b> .....	27
<b>Article 5 : Rémunération des intermédiaires</b> .....	27
<b>Article 6 : Obligations du bailleur</b> .....	28
<b>Article 7 : Obligations du locataire</b> .....	30
<b>Article 8 : Cession du contrat et sous-location</b> .....	35
<b>CHAPITRE II : La durée du contrat de location</b> .....	37
<b>Article 9 : Durées du contrat</b> .....	37
<b>Article 10 : Contrat de location d'une durée inférieure à trois ans</b> .....	39
<b>Article 11 : Droit de résiliation du locataire</b> .....	41
<b>Article 12 : Extension de la notion de bailleur personne physique</b> .....	41
<b>Article 13 : Transmission du contrat de location en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire</b> .....	42
<b>Article 14 : Conditions d'exercice du congé</b> .....	44
<b>CHAPITRE III : Du loyer et des charges</b> .....	45
<b>Article 15 : Fixation et révision des loyers</b> .....	45
<b>Article 16 : Remise d'une quittance ou d'un reçu</b> .....	46
<b>Article 17 : Dépôt de garantie</b> .....	47
<b>Article 18 : Charges récupérables</b> .....	48
<b>Article 19 : Suspension provisoire des effets de la clause de résiliation de plein droit pour non paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie</b> .....	50
<b>CHAPITRE IV : Dispositions transitoires</b> .....	52
<b>Article 20 : Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions</b> .....	52
<b>Article 21 : Révision du loyer des contrats en cours à la date de publication de la loi</b> .....	54
<b>Article 22 : Congé donné pour les contrats en cours</b> .....	56
<b>Article 23 : Calendrier des dispositions transitoires</b> .....	57
<b>Article 24 : Commission départementale de conciliation</b> .....	59

	Page
<b>CHAPITRE V : Modification de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement .....</b>	<b>61</b>
<b>Article 25 : Locaux vacants .....</b>	<b>61</b>
<b>Article 26 : Baux conclus à l'expiration d'un bail de l'article 3 ter de la loi du 1er septembre 1948 .....</b>	<b>62</b>
<b>Article 27 : Maintien dans les lieux .....</b>	<b>64</b>
<b>Article 28 : Sortie progressive des logements de catégories II-B et II-C .....</b>	<b>65</b>
<b>Article 29 : Protection de certains locataires ou occupants .....</b>	<b>66</b>
<b>Article 30 : Durée du contrat de location conclu en application de l'article 28 et fixation du loyer correspondant .....</b>	<b>67</b>
<b>Article 31 : Contrat de location .....</b>	<b>68</b>
<b>Article 32 : Remboursement des travaux d'amélioration .....</b>	<b>70</b>
<b>Article 33 : Renouvellement d'un contrat de location conclu en application de l'article 28 .....</b>	<b>71</b>
<b>Article 34 : Conclusion des contrats à l'expiration des baux des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexes .....</b>	<b>72</b>
<b>CHAPITRE VI : Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux .....</b>	<b>73</b>
<b>Article 35 : Surloyers et contrats de location des logements HLM .....</b>	<b>73</b>
<b>Article 36 : Règles de fixation des loyers des logements HLM .....</b>	<b>75</b>
<b>Article 37 : Dispositions transitoires régissant les loyers des logements HLM .....</b>	<b>76</b>
<b>Article 38 : Abrogation de l'article L. 442-5 du code de la construction .....</b>	<b>78</b>
<b>Article 39 : Champ d'application des articles L. 442-1 à L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation .....</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE VII : Des procédures de concertation .....</b>	<b>78</b>
<b>Article 40 : Commission nationale de concertation .....</b>	<b>78</b>
<b>Article 41 : Conclusion des accords collectifs locaux .....</b>	<b>79</b>
<b>Article 42 : Représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires .....</b>	<b>81</b>
<b>Article 43 : Désignation des représentants des associations de locataires .....</b>	<b>82</b>

	Pages
<b>CHAPITRE VIII : Dispositions diverses</b> .....	<b>84</b>
<b>Article 44 : Révision de certaines catégories de loyers plafonds</b> .....	<b>84</b>
<b>Article 45 : Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements des organismes d'HLM</b> .....	<b>85</b>
<b>Article 46 : Non application de l'article 18 à certains logements HLM</b> .....	<b>85</b>
<b>Article 47 : Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements soumis à la loi du 1er septembre 1948</b> .....	<b>86</b>
<b>Article 48 : Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements régis par une convention d'aide personnalisée au logement</b> .....	<b>87</b>
<b>Article 49 : Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements réglementés en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit Foncier de France ou la Caisse centrale de Coopération économique</b> .....	<b>87</b>
<b>Article 50 : Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales</b> .....	<b>88</b>
<b>Article 51 : Contrats n'ayant pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi Quilliot</b> .....	<b>88</b>
<b>Article 52 : Effets juridiques des accords collectifs conclus en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982</b> .....	<b>89</b>
<b>Article 53 : Effets juridiques des contrats d'amélioration conclus en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982</b> .....	<b>89</b>
<b>Article 54 : Respect des loyers plafonds applicables aux logements ayant fait l'objet de primes ou prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de Coopération économique</b> .....	<b>90</b>
<b>Article 55 : Abrogation de la loi Quilliot</b> .....	<b>90</b>
<b>Article 55 bis : Non application de l'article L. 631-7 du code de la construction aux sociétés civiles professionnelles</b> .....	<b>91</b>
<b>Article 55 ter : Drogations à l'article L. 631-7</b> .....	<b>92</b>
<b>Liste des auditions auxquelles a procédé le rapporteur</b> .....	<b>93</b>

## **EXPOSE GENERAL**

**Mesdames, Messieurs,**

La plateforme de gouvernement signée le 16 janvier 1986 par le RPR et l'UDF énumérait les fondements d'une politique ambitieuse du logement destinée tant à répondre aux impératifs sociaux qu'à redresser la situation économique difficile que connaît le secteur de la construction. Il convenait à cette fin de simplifier le droit immobilier et celui des rapports locatifs, d'encourager l'investissement immobilier, grâce notamment à des mesures fiscales, et de promouvoir une politique sociale du logement.

Le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence et tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux constitue le dispositif législatif permettant la mise en oeuvre de cette volonté politique. Il est et sera accompagné de mesures économiques et fiscales telles que la suppression de l'impôt sur les grandes fortunes, l'instauration de diverses déductions fiscales, ou la baisse de certains taux d'intérêt dont l'analyse ne relève pas du présent rapport, mais méritent néanmoins d'être mentionnées.

Le présent rapport ne concerne que le titre premier consacré aux rapports entre bailleurs et locataires et consacre en réalité l'abrogation de la loi Quilliot. Les dispositions du titre II relatives à la cession pour l'accession à la propriété de certains logements sociaux, du titre III consacré aux mesures destinées à favoriser le développement de l'offre foncière et du titre IV fixant les dispositions portant allègement des conditions de fonctionnement des organismes d'HLM, sont analysées dans un rapport présenté par notre collègue Alphonse Arzel.

L'examen de la commission des Lois sera par ailleurs complété par deux avis émanant de la commission des Affaires économiques et du Plan et de la commission des Affaires sociales.

La portée des mesures proposées par le projet de loi ne peut valablement être appréciée sans que soit rappelé le contexte économique, social et juridique dans lequel le gouvernement a été amené à le concevoir.

## **I - La situation actuelle du droit au logement**

### **A. Le contexte économique et social**

Le logement est un secteur particulièrement sensible économiquement et socialement.

En dépit d'un chiffre de production égal à 300 milliards de francs et bien qu'il assure un emploi à plus de 1 300 000 personnes, le secteur du bâtiment est en crise.

De 1974 à 1984, la production neuve a chuté de 37 % et le nombre des logements mis en chantier chaque année est tombé de 550 000 à 295 000, ce qui représente une baisse de 46 %. L'année 1985 n'a pas permis de constater une amélioration quelconque puisque le premier semestre de 1986 traduit une nouvelle baisse de 6,3 %.

L'emploi en a donc directement subi le contrecoup et durant la même période, les effectifs ont été réduits du quart. En 1985, la baisse enregistrée s'établit à 3,4 %, soit une perte égale à 30 000 emplois.

Or, cette crise très profonde ne cesse de s'aggraver et les possibilités d'amélioration semblent limitées.

Ce constat étant établi, il convient de s'interroger sur les causes de cette crise. Le contexte économique global assez défavorable n'est certes pas sans incidences mais cette explication n'est pas suffisante. Trois autres raisons peuvent être évoquées. D'une part, l'investissement immobilier a, dans les années récentes, été confronté à une vive concurrence du marché boursier. D'autre part, l'absence d'incitations fiscales a

encouragé le désengagement des investisseurs. Enfin, les contraintes imposées par la loi du 10 juin 1982, fréquemment qualifiée de "révélateur et multiplicateur de la crise", ont profondément inquiété les propriétaires et les bailleurs et les ont incités soit à laisser les logements vacants, soit à les vendre.

La crise actuelle est d'autant moins admissible que les besoins sont loin d'être satisfaits. Compte tenu de l'augmentation du nombre des ménages, de la diminution du parc des logements résultant soit de la destruction, soit de la transformation d'usage, soit de l'augmentation du nombre des locaux vacants, ces besoins sont estimés entre 400 000 et 450 000 logements par an. Cette évaluation est confirmée par les difficultés que rencontrent de nombreux citoyens pour trouver un logement correspondant à leurs besoins et moyens. Par ailleurs, la pression de la demande que traduit très clairement la montée des loyers et des prix des logements neufs, qui ont progressé de 64 % au cours des cinq dernières années, permet de mesurer ce phénomène.

Or, une telle situation est peu compatible avec la consécration du droit à l'habitat solennellement affirmée par la loi Quilliot.

## **B. Le contexte juridique**

Pendant longtemps, les relations entre bailleurs et locataires n'ont fait l'objet d'aucune réglementation particulière. Actuellement, elles sont régies par deux textes principaux : la loi du 1er septembre 1948 et celle du 10 juin 1982.

### **La loi n° 48-1380 du 1er septembre 1948**

Adoptée dans un contexte de pénurie particulièrement aigue, la loi du 1er septembre 1948 a institué la première réglementation des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle répondait à une double préoccupation :

- d'une part, elle devait permettre de garantir le droit au logement en accordant le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un bail ;

- d'autre part, elle devait assurer une certaine régulation de l'évolution du montant des loyers calculés par rapport à la surface corrigée du logement tout en préservant un revenu suffisant au propriétaire pour lui permettre de procéder aux réparations indispensables au bon entretien de l'immeuble.

Conçu pour être provisoire et créer les conditions favorables au renouveau du marché, ce texte est toujours en vigueur en dépit des nombreuses modifications autorisant la sortie de plusieurs catégories de logements de son champ d'application.

Tout d'abord, ont été exclus les locaux classés en catégorie exceptionnelle et catégorie I (décrets du 30 juin 1967) puis les locaux classés II A (décret n° 75-803 du 26 août 1975).

Ne demeurent régis par la loi que les logements classés en catégorie II (B et C), III (A et B) et IV.

Un mécanisme de baux de sortie a été institué.

Sont concernés les logements dont les baux ont été conclus en application :

- de l'article 3 bis excluant les logements dont les locataires sont entrés dans les lieux après le 1er janvier 1959 dans des communes de moins de 10 000 habitants (à l'exclusion de celles situées dans un rayon de 50 km autour des anciennes fortifications de Paris) ainsi que dans d'autres communes visées par décret ;

- de l'article 3 ter autorisant des dérogations en matière de loyer et de droit au maintien dans les lieux à la condition que le bail soit conclu après l'entrée du preneur dans les lieux pour une durée de 6 ans et que seul le preneur dispose du droit de résiliation annuelle ;

- de l'article 3 quater écartant la loi de 1948 pour les locaux utilisés en tout ou partie pour un usage professionnel ;

- de l'article 3 quinquies soumettant au droit commun la location de locaux effectivement vacants répondant à certaines normes d'hygiène et de confort ;

- de l'article 3 sexies prévoyant qu'à l'expiration des baux 3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinquies ou au départ du locataire s'il intervient préalablement à la fin du contrat, le local n'est plus soumis à la loi de 1948.

La loi du 22 juin 1982 n'a certes pas remis en cause ce dispositif mais en a modifié certaines règles.

A l'expiration des baux de 6 ans conclus en application des articles 3 ter, 3 quater, 3 quinquies, la loi nouvelle s'applique sans autres conditions si le local répond aux normes d'habitabilité fixées en application de l'article 3 sexies par le décret n° 78-921 du 22 août 1978.

En revanche, la loi Quilliot était immédiatement applicable aux contrats conclus en application du 3 bis de la loi du 1er septembre 1948.

### La loi n° 82-526 du 10 juin 1982

Depuis juin 1982, les rapports entre bailleurs et locataires sont régis par les dispositions de la loi du 10 juin 1982 dont la portée est renforcée en raison de leur caractère d'ordre public.

Consacrant le droit à l'habitat comme contrepartie du droit de propriété, ce texte a été présenté comme la seule voie du rééquilibrage de ces relations.

Le champ d'application de ce texte a été défini non en fonction de critères de durée, d'espace géographique ou de confort du bien loué mais en fonction de l'utilisation du logement et des conditions dans lesquelles le logement est effectivement donné en location.

Les parties sont liées par un contrat écrit d'une durée au moins égale à 6 ans, pouvant être ramenée à trois années pour les baux conclus par des personnes physiques, ou à une période inférieure en cas de départ hors de France.

Le contrat ainsi conclu se renouvelle automatiquement à l'issue du contrat initial.

La relation contractuelle peut être interrompue soit par la résiliation du contrat soit par son non-renouvellement.

Le locataire peut résilier à chaque date anniversaire sans autres conditions ou à tout moment sous réserve qu'il fournisse une raison valable. Si une clause l'y autorise, le bailleur peut également résilier le contrat, mais seulement pour le reprendre afin d'y habiter ou d'y loger ses proches.

Le locataire peut refuser le renouvellement du contrat avec un préavis de trois mois. Dans les mêmes conditions de délai, le bailleur peut user de cette faculté afin :

- de reprendre le logement pour son usage personnel ou celui de ses proches ;
- de le vendre. Dans ce dernier cas, le locataire bénéficie d'un droit de préemption valable 2 mois.

En tout état de cause les locataires âgés de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le SMIC ne peuvent être concernés par la résiliation ou le non renouvellement sans que leur soit offert, dans un cadre géographique proche, un logement correspondant à leurs besoins et à leurs moyens.

Les obligations des deux parties sont clairement définies. De plus, certains éléments essentiels de la relation contractuelle tels que l'établissement de l'état des lieux ou le régime applicable au montant du dépôt de garantie sont fixés par la loi.

Enfin, la loi du 10 juin 1982 organise les rapports collectifs dans le cadre national et départemental. Elle détermine également les principes généraux de l'encadrement des loyers et de la politique de concertation dans ce domaine.

Les effets de la loi Quilliot n'ont pas été ceux escomptés et de nombreux blocages se sont rapidement manifestés.

Il est donc apparu indispensable de redéfinir le cadre législatif dans lequel s'inscrivent les rapports entre bailleurs et locataires.

## **II - Les nouveaux rapports bailleurs-locataires**

Le renouveau de confiance constitue certainement l'un des moyens les plus efficaces de résoudre la crise du logement. Le projet de loi et plus particulièrement les dispositions du titre I consacrées aux rapports entre bailleurs et locataires y contribueront.

### **A. Les nouveaux rapports bailleurs locataires.**

Dans un délai assez bref, le gouvernement a fait connaître les grandes orientations du plan de relance du logement dont l'un des éléments essentiels consiste à abroger la loi Quilliot.

La confiance indispensable à la reprise de l'activité et la satisfaction réelle du droit au logement reposent sur l'élaboration d'un nouvel équilibre conférant, selon les termes du Ministre "aux bailleurs la liberté de louer et aux locataires des garanties d'habiter".

Poursuivre ce double objectif revient en fait à intervenir sur les modalités de fixation du loyer et les conditions dans lesquelles le bailleur peut disposer de son bien, tout en garantissant le droit au logement.

Dans l'immédiat, les loyers des logements vacants sont libres. Ceux des logements occupés le seront à terme, à l'issue d'une période transitoire.

Pour ce qui est de la disposition du bien, les parties seront liées par un contrat écrit d'une durée intangible fixée initialement à quatre ans, sauf lorsque les parties conviennent d'une échéance plus courte pour des raisons professionnelles ou familiales. Le congé notifié par le bailleur n'a plus à être motivé et le délai de préavis est porté de trois à six mois.

La définition précise des obligations réciproques des bailleurs et locataires ainsi que la répartition de leurs charges permettent également de déterminer les règles du nouvel équilibre.

La volonté de redonner une réalité à la possibilité de disposer des biens immobiliers est également consacrée par les mesures accélérant l'extinction de la loi du 1er septembre 1948.

#### **. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale, si elle n'a pas bouleversé l'équilibre voulu par le gouvernement, a néanmoins apporté de nombreuses et significatives modifications au projet.

Analysées ultérieurement en détail, ne seront ici énumérées que celles présentant un caractère essentiel. Elles concernent les questions de délais, l'équilibre des relations contractuelles, la détermination du loyer et de ses accessoires.

##### **- Les questions de délai.**

La durée intangible du contrat de bail initial a été ramenée de quatre à trois ans, ce qui correspond à une tradition juridique bien établie et permet de garantir au locataire un maintien dans les lieux d'une durée appréciable.

Par ailleurs, le délai au-delà duquel une action peut être intentée après qu'un commandement de payer soit resté sans effet, est porté de un à deux mois.

Le terme de la durée transitoire a également été modifié. Calculé initialement par référence à la notion de renouvellement des contrats (un seul dans les villes de moins d'un million d'habitants et deux dans celles de plus d'un million d'habitants), il est désormais établi respectivement au 31 décembre 1991 et 31 décembre 1995.

##### **- L'équilibre des relations contractuelles**

Le renouvellement du contrat à l'échéance est réintroduit. Les conditions de la résiliation sont modifiées. De la part du locataire, elle peut intervenir à tout moment et sans devoir être fondée sur un motif précis. De la part du bailleur, son fondement peut être déterminé par une clause du contrat sur un motif autre que le non-respect par le locataire de certaines de ses obligations principales.

La faculté de porter les litiges relatifs à la réévaluation des loyers devant les instances de concertation est renversée au profit du bailleur.

La protection spécifique accordée aux personnes âgées et disposant de ressources limitées est maintenue. De même, le droit de préemption en cas de congé pour vente est rétabli.

- La détermination du loyer et de ses accessoires est également modifiée.

Des majorations pour travaux peuvent être convenues entre les parties. Le calcul de la révision du loyer est modifié. La fixation forfaitaire des charges et la régularisation annuelle initialement prévues sont supprimées.

Pour ce qui est de la loi du 1er septembre 1948, il convient de noter l'exclusion des logements de la catégorie IV, la limitation à un an des possibilités de mise en conformité aux normes d'habitabilité et de confort, l'alignement de la situation des logements appartenant aux catégories II B et II C et la modification des conditions de maintien dans les lieux et de la transmissibilité des baux de 1948, qui avaient été à l'origine de la création de nombreuses rentes de situation.

## **B. Les propositions de la commission des lois.**

Votre rapporteur tient à souligner en préalable à tout commentaire sur les modifications apportées par la commission des lois, qu'il a procédé à une vaste concertation et que les différentes parties prenantes ont été invitées à présenter leurs points de vue. La liste des auditions auxquelles il a été procédé figure en annexe au présent rapport.

Après s'être interrogée sur le caractère d'ordre public du texte, la commission a convenu qu'il s'agissait d'une mesure nécessaire qui pourrait à la limite devenir inutile dès que les conditions d'un fonctionnement satisfaisant du marché locatif seraient rétablies.

Les propositions concrètes qui seront étudiées dans le cadre du commentaire des articles s'articulent autour de thèmes majeurs relatif à la durée de la période transitoire et à la conception de la notion d'équilibre.

Il est en effet apparu très clairement que la volonté de voir le texte entrer en application le plus rapidement possible ne devait pas pour autant inciter à la réduction de la période transitoire. En effet, l'une des conditions du succès du plan

Méhaignerie et de son volet législatif consiste à réintroduire le principe de la liberté de négociation du montant du loyer tout en évitant tout dérapage inflationniste; l'objectif étant, à terme, de constater l'existence d'une offre suffisamment abondante et répondant aux critères de qualité exigés par la clientèle.

De même, les conditions plus souples de la procédure de congé, permettant d'accroître sensiblement la fluidité du marché, ne peuvent être brutalement mises en oeuvre.

Le rétablissement d'un marché locatif digne de cette appellation ne peut se concevoir que dans le respect du droit au logement.

C'est ainsi que sur la notion d'équilibre la commission a souhaité ne pas altérer les principes fondamentaux du projet de loi. Elle a aussi rétabli la limitation de la clause de résiliation de plein droit du contrat qui doit être justifiée par des manquements particulièrement graves aux obligations du locataire. Elle a renforcé l'obligation de conclure un contrat conforme aux dispositions de la loi. Elle a posé des limites au droit de transfert des baux de façon à limiter le détournement de l'esprit de la loi mais elle a maintenu la protection particulière accordée à certains locataires dont la situation le justifie. Elle s'est efforcée de partager entre bailleurs et locataires responsables le soin de concilier leurs points de vue en évitant de légiférer pour les cas marginaux.

Certaines modifications peuvent être analysées à première vue comme plus favorables à l'une ou l'autre des partis.

Tel pourrait être le cas de la présentation donnée à la tacite reconduction d'année en année. Or, il faut considérer un ensemble de dispositions et prendre en compte la réalité quotidienne des intérêts en présence.

Tel est l'esprit qui a animé le commission des lois dans son étude du projet de loi. La volonté de maintenir un équilibre significatif, excluant tout esprit de revanche et la mise en place progressive d'un réel marché locatif de façon progressive en sont les éléments essentiels.

## **EXAMEN DES ARTICLES**

### **TITRE PREMIER DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES**

**Le titre premier du projet de loi regroupe huit chapitres.**

**Il définit les règles nouvelles régissant les rapports entre bailleurs et locataires qui se substituent aux dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.**

**Il modifie également certains articles de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement afin de prévoir son extinction plus rapide.**

**Il détermine les règles nouvelles du code de la construction et de l'habitation relatives à la fixation des loyers des logements HLM.**

**Enfin, ce titre premier comporte un dernier chapitre consacré à des dispositions diverses précisant quelques dérogations aux chapitres précédents.**

## **Chapitre premier**

### **Dispositions générales**

Le chapitre premier, comprenant huit articles, fixe les principes généraux dorénavant applicables aux relations entre bailleurs et locataires et définit le champ d'application de la nouvelle loi. Outre les obligations réciproques des parties, ces dispositions imposent la conclusion d'un contrat écrit et déterminent la liste des clauses réputées non écrites ainsi que les conditions de rémunération des intermédiaires.

### **Article premier**

#### **Champ d'application de la loi**

Cet article indique que les dispositions du titre premier sont d'ordre public et en définit le champ d'application.

Il est paradoxal de constater qu'un projet de loi inspiré par la volonté de libéralisme fasse, dès son article premier, référence à la notion d'ordre public. Il aurait pu être envisagé de limiter la portée de cette mesure à certains articles seulement. Tel n'est pas le cas et votre commission, tout en exprimant cette réserve, admet la solution retenue par les auteurs du projet, puis adoptée par l'Assemblée nationale. En conséquence, ni le bailleur ni le locataire ne peuvent renoncer au bénéfice de ces dispositions. De plus, toute clause contraire serait entachée d'une nullité d'ordre public et aucune dérogation ne peut être admise.

Le caractère d'ordre public s'appliquait également aux dispositions de la loi du 22 juin 1982.

Le projet précisait que le caractère d'ordre public ne valait que pour les dispositions dérogeant au code civil. L'Assemblée nationale a estimé qu'il n'était pas nécessaire d'apporter cette précision.

### **. Le champ d'application du Titre premier**

Le champ d'application de la loi est défini par cet article de façon positive et de façon négative.

Le premier alinéa indique en effet à quelle catégorie de logements s'applique la loi, le second détermine les exclusions.

La loi s'applique aux locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux accessoires de ces logements.

Par rapport à la législation actuelle, le projet de loi apporte une précision. En effet, sont seules concernées les habitations principales, ce qui confirme plusieurs décisions de la Cour de Cassation excluant les résidences secondaires.

Par accessoires du logement, il faut entendre -comme d'ailleurs le précisait la loi du 22 juin 1982- les garages, places de stationnement, jardins et autres locaux. Il est nécessaire que ces derniers soient loués accessoirement au local principal et par le même bailleur. Le projet de loi précisait que les locaux concernés ne devaient pas être meublés. Cette indication a été supprimée par l'Assemblée nationale qui a cependant réintroduit ce principe ultérieurement.

Le second alinéa de l'article définit de façon négative le champ d'application de la loi et énumère les catégories de locaux qui en sont exclues :

- les logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales et les logements qui accueillent à titre principal des travailleurs migrants ; ces deux catégories figuraient déjà dans les exclusions prévues par la loi de 1982 ;

- les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi. Une disposition de même nature figurait dans la loi de 1982. Elle ne concernait toutefois que les logements attribués pour l'exécution d'un contrat de travail. La rédaction actuelle détermine un champ d'application plus large puisqu'il concerne l'occupation d'un emploi.

- les locations à caractère saisonnier consenties pour une courte période. Cette exclusion qui figurait déjà dans la loi du 22 juin 1982 s'explique par l'incompatibilité de ce type de

location avec les caractéristiques nouvelles du contrat de bail, notamment celles relatives à sa durée.

Enfin, le projet de loi comporte une autre exclusion relative aux locations assorties d'une promesse de vente acceptée par le bénéficiaire. S'inspirant de celle figurant dans la loi de 1982 et visant les locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété, cette disposition a été supprimée par l'Assemblée nationale au motif que les titulaires d'un contrat de location-accession sont par nature exclus du champ d'application de la loi dans la mesure où l'accédant, en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 n'est pas titulaire d'un droit locatif pendant la période précédant l'acquisition définitive du local.

Enfin, l'Assemblée nationale a précisé que les locaux meublés n'étaient en aucune façon soumis à l'application des dispositions du présent projet de loi.

Par rapport à 1982, il s'agit d'une extension puisque l'exclusion dans la législation actuelle ne concerne que les meublés loués par des bailleurs exerçant la profession de loueurs en meublés définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949. Il est bien évident que le fait de ne pas définir la notion de meublé ou de faire référence à la profession de loueur en meublé ne doit pas signifier que le simple fait d'installer une chaise dans un local en fait un local meublé échappant aux règles fixées par la présent titre.

Telle est donc la définition du champ d'application de la loi qui s'inspire très largement de l'article 2 de la loi Quilliot.

Il faut toutefois remarquer que cet article ne reprend pas l'affirmation solennelle du droit à l'habitat et de l'obligation d'équilibre des relations entre bailleurs et locataires qui figuraient dans l'article premier de la loi Quilliot.

Plutôt que de recourir à des affirmations de principe, les auteurs du projet de loi ont préféré définir les conditions législatives d'un réel équilibre des parties et, ce faisant, de la sauvegarde d'un réel droit à l'habitat.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification. Elle vous propose également d'insérer immédiatement après ces dispositions un article additionnel précisant que le présent titre s'applique sans délai aux logements vacants, anciens ou neufs. Ce principe figurait à l'article 20 mais semble mieux trouver sa place dès le début du projet de loi.

## **Article 2**

### **Contrat de location**

**Cet article oblige les parties à conclure un bail écrit et définit de façon non limitative les clauses devant figurer dans ce contrat.**

**La consistance du contrat est très largement inspirée de celle prévue par l'article 3 de la loi du 22 juin 1982. En effet, le contrat doit préciser :**

- sa date de prise d'effet et de durée ;**
- la consistance et la destination de la chose louée ;**
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et l'énumération des parties, équipements et accessoires faisant l'objet d'un usage commun ;**
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision ;**
- le montant du dépôt de garantie lorsque celui-ci est prévu.**

**Par rapport au texte actuel, une seule modification doit être soulignée. En effet, le contrat de location ne doit plus préciser la date éventuelle de révision du loyer.**

**Les conditions d'élaboration de ce document ne sont plus précisées par la loi. La législation actuelle prévoyait que le contrat pouvait être établi par acte notarié ou sous seing privé, sous réserve qu'un document original soit remis à chacune des parties.**

**L'Assemblée nationale n'a pas estimé nécessaire de maintenir cette dernière disposition. Constituant l'élément essentiel de la relation entre le bailleur et le locataire, le contrat écrit doit être assorti d'un certain nombre d'autres documents :**

- un état des lieux, et, lorsque l'immeuble est en copropriété, des informations relatives à l'organisation de la copropriété.**

Dans sa rédaction initiale, l'article 4 du projet de loi était consacré à l'état des lieux. L'Assemblée nationale a considéré qu'il convenait d'insérer ces dispositions au présent article. Ce déplacement n'est pas purement formel mais il consacre le fait que l'état des lieux est un document indispensable pour que soit garantie la régularité du contrat passé entre le bailleur et le locataire.

La rédaction adoptée par l'Assemblée nationale laisse subsister une difficulté rédactionnelle. Il est indiqué que l'état des lieux doit être annexé au contrat. Or, pratiquement, un document annexé doit être établi antérieurement ou en tout état de cause simultanément au contrat. Votre commission des Lois afin de lever cette ambiguïté vous propose de substituer le mot joint au mot annexé. Elle vous suggère également de préciser que l'état des lieux doit être établi lors de la remise ou de la restitution des clés et non lors de l'arrivée ou du départ du locataire.

L'état des lieux doit être établi contradictoirement par les parties soit à l'arrivée, soit au départ du locataire. La loi actuelle reprise par le projet de loi initial prévoyait qu'à défaut et après un délai de 8 jours faisant suite à une mise en demeure restée sans effet, la partie la plus diligente pouvait faire établir l'état des lieux par huissier de justice.

La rédaction adoptée par l'Assemblée nationale ne mentionne plus ce délai de huit jours. L'état des lieux sera donc établi soit contradictoirement par les parties soit à défaut à l'initiative de la partie la plus diligente.

Par rapport au texte actuel, il est prévu que les frais d'huissier sont, dans ce cas, partagés par moitié entre les deux parties. Cette indication aura certainement valeur incitative à établir l'état des lieux le plus rapidement possible.

Contrairement au système actuel et à ce que prévoyait le texte initial du projet, l'Assemblée nationale n'a pas maintenu la possibilité de compléter l'état des lieux durant le premier mois de chauffe.

Enfin, il est prévu, comme dans la loi du 10 juin 1982, que le défaut d'état des lieux ne permet pas d'invoquer la présomption de bon état prévue par l'article 1731 du code civil.

Votre commission des Lois vous propose de restreindre la portée de cette mesure et de préciser que l'article 1731 ne pourra être invoqué par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En ce qui concerne les documents relatifs à la copropriété, les obligations découlant du projet de loi sont moins lourdes que celles prévues par la loi de 1982. En effet, le bailleur doit communiquer les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que la détermination des quote-parts afférentes aux lots et correspondant aux différentes catégories de charges mais il n'est plus tenu de fournir une copie mise à jour de ces extraits. De même disparaît l'obligation d'annexer une copie de la dernière quittance de loyer du locataire précédent, une copie d'un accord collectif de location, ainsi qu'une copie des contrats d'amélioration.

L'Assemblée nationale n'a pas estimé nécessaire de préciser que les parties devaient à tout moment accepter d'établir un contrat conforme aux dispositions de l'article 2. En effet, étant d'ordre public, ainsi que le précise l'article premier, et devant résulter d'un contrat écrit, cette obligation va de soi. De plus, comme aucune sanction n'était prévue, l'effet de cette mesure aurait été réduit.

En revanche, elle a renversé la portée des conséquences d'une violation de ces dispositions. Le projet de loi prévoyait, tout comme la loi du 22 juin 1982, que seul le locataire pouvait se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Cette rédaction aboutissait en réalité à sanctionner le locataire qui faisait constater que le bailleur n'avait pas rempli ses obligations en ne concluant pas un bail écrit, ce qui entraînait la nullité du bail. L'Assemblée nationale a préféré indiquer que le bailleur ne pouvait pas se prévaloir de la violation de ces dispositions.

Votre commission des Lois vous propose :

- de rétablir le principe suivant lequel les parties doivent à tout moment accepter d'établir un contrat conforme aux prescriptions de l'article 2 ;

- de rétablir un réel équilibre entre le bailleur et le locataire dans la mesure où celle des parties qui n'a pas respecté la loi ne peut se prévaloir de sa violation.

### **Article 3**

#### **Clauses réputées non écrites**

Cet article énumère toute une série de clauses qui ne peuvent être, à peine de nullité, insérées dans un contrat de bail. Cette liste reprend les dispositions de l'article 27 de la loi du 22 juin 1982. L'insertion d'obligations résultant de ces clauses est donc entachée d'illégalité et ne peut entraîner aucun effet juridique.

Ces clauses portent sur le droit de visite, l'obligation d'assurance, les conditions financières du contrat, la responsabilité des locataires, la modification des termes du contrat et la limitation du droit de jouissance du local.

Sont réputées non écrites les clauses générales suivantes :

- celle obligeant le locataire, en vue de la vente ou de la location, à laisser visiter le local les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables.

Il importe en effet de garantir au locataire une certaine tranquillité et d'éviter les abus de droit de visite, lequel peut néanmoins s'exercer pendant toute la durée du contrat.

- celle obligeant le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur.

Le locataire doit évidemment souscrire une assurance, mais il doit conserver son entière liberté de choix en ce domaine. Il n'appartient pas au bailleur de choisir la compagnie d'assurance.

Cependant, il pourrait être envisagé de fournir au locataire la liste des compagnies d'assurance agréées par le propriétaire. Cette pratique est d'ailleurs relativement répandue dans d'autres types de contrats.

En ce qui concerne les conditions financières du contrat, plusieurs clauses sont réputées non écrites :

- celle imposant un ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre.

Il importe que le propriétaire dispose de garanties de paiement, mais le versement du loyer doit intervenir a posteriori et il ne peut être envisagé d'imposer au locataire de s'engager financièrement par avance. Que se passerait-il si le logement venait à être détruit par un incendie et que le locataire ait signé par avance des traites ?

- celle autorisant le bailleur à prélever ou à faire prélever le loyer directement sur le salaire du locataire.

Le fondement de la nullité d'une telle disposition est identique à la précédente clause et ne concerne que le loyer.

- celle par laquelle le locataire s'engagerait par avance à effectuer des remboursements faits sur la base d'une estimation unilatérale du bailleur au titre des réparations locatives.

D'autres dispositions du projet de loi prévoient le versement de réparations locatives réglées au moment du départ du locataire. Leur montant doit être établi contradictoirement. L'établissement d'un état des lieux à l'entrée et au départ du locataire permet d'en déterminer le montant.

Sont également réputées non écrites :

- La clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée.

Une telle disposition revient en fait à créer une présomption de faute et de responsabilité collective comparable à celle instituée par l'article 1734 du code civil en matière d'incendie. Ce système ne semble pas adapté et il appartiendra au bailleur d'individualiser les auteurs de la dégradation et de leur faire porter la charge des réparations correspondantes.

- La clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat dans le cadre d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du

**loyer, des charges, du dépôt de garantie ou le trouble de jouissance répété causé aux autres occupants de l'immeuble.**

Cette clause prévoit a contrario quatre séries d'inexécution d'obligations du locataire qui peuvent motiver la résiliation de plein droit du contrat par le bailleur : non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ou trouble de jouissance répété.

Dans le système actuel, était seul retenu à ce titre le non-paiement du loyer et des charges dûment justifiées.

L'Assemblée nationale a décidé de ne pas maintenir cette disposition. La rédaction actuelle autorise donc la résiliation du bail pour toute raison à condition que le motif éventuel figure dans le contrat.

Il est apparu nécessaire à votre commission des Lois de limiter le droit de résiliation de plein droit à certains manquements particulièrement graves aux obligations des locataires. Ont été retenus le non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie. La commission a ajouté à cette liste la non souscription d'une assurance des risques locatifs. En revanche, elle n'a pas maintenu la résiliation de plein droit pour trouble de jouissance répété. Il convient en effet de conserver au juge son pouvoir d'appréciation dans ce domaine. Or, la rédaction du projet la lui retirait et ne confiait au juge qu'un simple pouvoir de constatation du trouble.

**• La clause autorisant le bailleur à diminuer ou à supprimer sans contrepartie équivalente des prestations stipulées au contrat.**

Cette clause ne signifie pas que le contrat soit immuable, mais il impose en revanche que toute réduction de prestations trouve sa contrepartie dans une réduction des obligations financières du locataire.

**• La clause autorisant le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses du contrat de location ou du règlement intérieur à l'immeuble.**

Une telle disposition n'est pas acceptable dans la mesure où elle doterait le bailleur d'un pouvoir d'appréciation "pénal".

Enfin, sont réputées non écrites des clauses interdisant l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle.

Dans la mesure où le locataire jouit paisiblement et en bon père de famille du local conformément à la destination qui a été prévue par le bail, il ne peut être admis que le bailleur ait un droit de regard sur les activités privées du locataire. Il est même vraisemblable qu'une telle pratique serait entachée d'inconstitutionnalité.

Par rapport à la rédaction actuelle et à celle du projet de loi, l'Assemblée nationale n'a pas estimé nécessaire de rappeler que l'exercice des droits du locataire devait se faire dans le respect de ses obligations principales. Ces obligations sont censées être respectées par le locataire sans qu'il soit besoin de le rappeler.

#### **Article 4** **Etat des lieux**

L'Assemblée nationale a supprimé cet article dont les dispositions sont partiellement reprises à l'article 2. Elles constituent désormais un élément essentiel du contrat de location auquel sera joint un état des lieux.

Votre commission des Lois vous demande de maintenir cette suppression.

#### **Article 5** **Rémunération des intermédiaires**

Sous réserve d'une modification rédactionnelle, le projet de loi reprend dans cet article les dispositions de l'article 65 de la loi du 22 juin 1982.

Antérieurement à la loi de 1982, la rémunération des intermédiaires résultait d'une convention passée entre le bailleur et le locataire. Depuis 1982, cette charge financière est assumée par moitié par le bailleur et par le locataire. Ce partage concerne la rémunération de toutes les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un

immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation.

Contrairement à ce qui avait été envisagé lors de la discussion de la loi Quilliot, aucun texte n'a précisé la liste des prestations constituant l'acte de location.

L'Assemblée nationale a indiqué que l'article 5 s'applique à toutes les personnes qui interviennent dans l'établissement de l'acte de location.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement rédactionnel précisant que sont seules concernées les opérations relatives à la location d'un logement entrant dans le champ d'application défini par l'article premier.

Elle vous propose également de prévoir que les parties peuvent convenir d'un autre mode de répartition valable dans le seul cas de résiliation anticipée du contrat. En effet, il se peut qu'un bailleur soit amené dans des délais assez brefs à remettre un logement sur le marché, et il convient de pouvoir régler ce problème dans le contrat.

## **Article 6**

### **Obligations du bailleur**

Contrairement à la loi du 22 juin 1982, les obligations du bailleur figurent dans la loi avant celles du locataire. Cet article les définit et s'inspire très largement de la rédaction de l'article 19 de la loi Quilliot.

**Quatre séries d'obligations sont ainsi déterminées.**

o La première d'entre elles impose au bailleur de délivrer au locataire un logement en bon état. Cette obligation concerne tant le logement, qui doit être en bon état de réparations de toutes espèces, que les équipements qui doivent être en bon état de fonctionnement.

Par rapport au texte actuel, le projet de loi apporte un complément. Il prévoyait que des travaux pourraient être effectués par le locataire, sous réserve d'un accord avec le bailleur, et que les frais engagés à cette occasion pourraient s'imputer sur le montant du loyer. Les auteurs du projet avaient

prévu que cette modalité ne serait applicable qu'au bailleur personne physique.

L'Assemblée nationale a estimé qu'il ne convenait pas sur ce point de distinguer entre bailleur personne physique et bailleur personne morale. Elle a donc supprimé cette précision.

Par ailleurs, elle a tenu compte du fait que le locataire pouvait éventuellement réaliser lui-même les travaux et qu'il convenait dans ce cas de prévoir, comme dans celui où un locataire fait exécuter les travaux, une compensation.

Enfin, elle a complété cette disposition en prévoyant que si un départ anticipé ne permettait pas l'imputation totale des frais engagés sur le montant des loyers, le locataire aurait droit à un dédommagement, sous réserve qu'il soit en mesure de présenter une justification des dépenses effectuées. Afin d'éviter tout abus, l'application de cette clause est limitée aux seuls logements qui répondent à des conditions minimales de confort et d'habitabilité.

Votre commission des Lois vous propose de substituer la notion de bon état d'usage à celle de bon état de réparation de toute espèce. En effet, il importe au locataire de disposer d'un local en bon état, ce qui semble présupposer que les réparations nécessaires ont été préalablement effectuées. Cet amendement permet en outre d'établir un parallèle avec la notion de bon état de fonctionnement des équipements mentionnés au contrat.

o La seconde obligation du bailleur consiste à assurer au locataire la jouissance paisible du logement et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle. Cette obligation joue sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil garantissant le bon usage du logement par le preneur et obligeant le bailleur à l'indemniser si les vices ou défauts de la chose louée entraînent une perte pour le preneur.

Par coordination avec les nouvelles dispositions autorisant la réalisation de travaux par le locataire et avec l'accord du bailleur, il a été prévu que ces éventuels vices ou défauts ne puissent pas être retenus par le locataire pour alléguer de la non-jouissance paisible du logement. Cette disposition a été adoptée sans modification par l'Assemblée nationale. Votre commission des Lois vous propose de la maintenir dans les mêmes termes.

o La troisième obligation consiste à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à faire toutes réparations nécessaires, autres que locatives, afin de garantir ce maintien en état. Par rapport au texte de 1982, la rédaction proposée par le projet de loi et adoptée sans modification par l'Assemblée nationale apporte une précision relative aux réparations. Celles-ci doivent être nécessitées par le maintien en état ou l'entretien normal des locaux loués. Votre commission des Lois vous propose de maintenir cet alinéa sans modification.

o La quatrième obligation consiste pour le bailleur à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire à la condition toutefois que ces derniers ne constituent pas une transformation de la chose louée. Il s'agit d'une disposition traditionnelle en matière de chose louée reproduisant le texte de la loi Quilliot et adoptée sans modification par l'Assemblée nationale.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter sur ce point une simple modification rédactionnelle, consistant à substituer aux termes "ne pas s'opposer aux" les mots "ne pas souffrir les" correspondant à une formule traditionnelle en ce domaine.

## **Art. 7**

### **Obligations du locataire**

Cet article énumère les obligations du locataire. Cette liste n'est pas limitative et reprend dans une large mesure les dispositions de l'article 18 de la loi du 22 juin 1982.

Cette liste comprend :

- L'obligation de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

Cette obligation est évidemment essentielle et directement liée à la nature même du contrat de bail. Cet alinéa précise que

le paiement mensuel est de droit sous réserve que le locataire en fasse la demande.

La seule différence qui existe par rapport au texte actuel concerne les charges récupérables. Il n'est plus précisé qu'elles doivent être dûment justifiées. Néanmoins, l'article 18 du projet n'autorise la récupération des charges que sur justification.

L'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification à cet alinéa que votre commission des Lois vous propose d'adopter dans les mêmes termes.

**- L'obligation d'user paisiblement des locaux suivant leur destination.**

Aucune modification n'a été apportée sur ce point à la loi du 22 juin 1982. Il s'agit d'une disposition traditionnelle régissant les rapports entre les bailleurs et locataires. L'usage non paisible de la chose louée constitue un motif de résiliation de plein droit du contrat de location. De plus, un changement de destination de la chose louée ne peut intervenir qu'avec l'accord du bailleur.

L'Assemblée n'a apporté aucun changement à cet alinéa que votre commission des Lois vous demande d'adopter dans les mêmes termes.

**- L'obligation de répondre des dégradations et pertes survenant dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.**

Cette disposition n'a pas été modifiée par rapport au texte de la loi Quilliot. Sa portée est limitée à un triple égard : la responsabilité ne joue que pendant la durée du contrat; elle ne concerne que les locaux dont le locataire a la jouissance exclusive; en outre, le preneur a la possibilité de dégager sa responsabilité s'il prouve que les dégradations ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Cette disposition reprend en fait la présomption de simple responsabilité du locataire prévue par l'article 1732 du code civil, la charge de la preuve incombant au locataire étant positive.

L'Assemblée nationale a adopté ce texte sans modification et votre commission des Lois vous demande de faire de même.

**- L'obligation de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations et réparations locatives le concernant.**

Le locataire a en effet la responsabilité de maintenir le local en bon état de fonctionnement. La liste des réparations dites locatives est définie par un décret en Conseil d'Etat n° 82-1164 du 30 décembre 1982. La responsabilité du locataire est limitée. En effet, il ne doit pas assurer les réparations locatives occasionnées par la vétusté, la malfaçon ou le vice de construction.

Cette énumération du projet de loi omettait de reprendre les notions de cas fortuit ou de force majeure qui figuraient dans le texte de la loi Quilliot.

Considérant que cette rédaction aurait permis, dans ces deux hypothèses, au bailleur de mettre à la charge du locataire les réparations locatives consécutives soit à un cas fortuit, soit à un cas de force majeure, l'Assemblée nationale a décidé de réintroduire ces deux notions.

Il convient de remarquer que l'obligation de bon entretien ne s'étend plus à certains équipements qui pourraient être mentionnés par le contrat.

Votre commission des Lois vous propose de préciser que l'obligation d'entretien porte également sur les équipements mentionnés au contrat.

**- L'obligation de laisser exécuter des travaux d'amélioration ou des travaux de maintien en état et d'entretien normal des locaux.**

Cette obligation ne figurait pas en tant que telle dans la loi du 22 juin 1982 qui ne mentionnait que la réalisation par le bailleur des réparations urgentes ne pouvant être différées jusqu'à la fin du contrat de location; ces réparations peuvent être effectuées même si elles occasionnent des inconvénients au locataire ou aboutissent en réalité à le priver d'une partie de la chose louée.

L'article 1724 du code civil pouvait s'appliquer dans cette hypothèse, et des réparations d'une durée égale ou supérieure à 40 jours pouvaient conduire le bailleur à accorder une diminution du bail ou à en accepter la résiliation lorsque le logement est rendu inhabitable.

Le texte du projet de loi met le locataire dans l'obligation d'accepter deux sortes de travaux :

- d'une part, ceux nécessités par le maintien en l'état ou l'entretien normal de la chose louée ;
- d'autre part, ceux destinés à l'amélioration des parties communes ou de certaines parties privées.

Aucune mention ne concerne plus les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées. Celles-ci sont régies par le premier alinéa de l'article 1724 qui fait obligation au locataire de les accepter quelqu'en soient les désagréments.

Dans tous les cas la protection du locataire instituée par les deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 (réduction proportionnelle du bail en fonction de la gêne occasionnée; éventuelle résiliation du contrat lorsque la réparation rend le local inhabitable) sont applicables.

A cet alinéa, l'Assemblée nationale n'a adopté qu'une simple modification rédactionnelle.

Votre commission des Lois vous propose de l'adopter sans changement.

**- L'obligation de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire et l'obligation de remise en état.**

Le contrat de bail prévu par l'article 2 du projet de loi contient une clause déterminant la consistance et la destination de la chose louée. Ce document écrit ne peut être transformé sans l'accord des deux parties.

Le présent alinéa ne constitue donc qu'une conséquence de ce principe. Toutefois, la consistance des locaux n'est pas fixée de façon définitive et peut être modifiée sous réserve que le locataire ait obtenu l'accord écrit du propriétaire. La loi du 22 juin 1982 prévoyait que cet accord devait être exprès, notion qui n'est plus utilisée dans le cadre du présent projet de loi. Dans l'hypothèse où le locataire aurait réalisé des travaux de transformation sans cet accord, le projet, comme la loi Quilliot, autorise le bailleur soit à exiger la remise en état, soit à conserver le bénéfice des transformations effectuées sans que le locataire puisse en tirer un quelconque bénéfice. Par rapport au texte actuel et sous réserve d'une modification rédactionnelle, le texte du projet de loi n'apporte aucune modification de fond. Par

ailleurs, cet alinéa prévoit que, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur puisse exiger de façon immédiate la remise en état des locaux.

Cette obligation est reprise intégralement de la loi du 22 juin 1982. Il subsiste une ambiguïté relative à l'accord du bailleur, mais il est possible de supposer que dans cette hypothèse, il ne l'a pas fourni.

#### **- L'obligation de s'assurer**

Cette obligation figurait déjà dans la loi du 22 juin 1982 qui précisait cependant que l'assurance ne visait que les risques contre lesquels le locataire doit se prémunir en vertu de la loi.

L'actuel projet ne reprend pas cette précision. En revanche, à l'initiative de l'Assemblée nationale, ce paragraphe a été complété. En effet, à la demande du bailleur, le locataire devra être en mesure de justifier chaque année d'avoir pris une assurance. Le texte adopté renforce encore cette obligation du locataire. Si celui-ci ne justifie pas de son assurance à l'expiration d'un délai de trois mois, il transfère au bailleur le droit de souscrire une assurance en son lieu et place et laisse à ce dernier le choix de la compagnie. Dans ce cas, les frais engagés pourront être récupérés par le bailleur.

Votre commission des Lois considère que ce délai de trois mois est trop long et que la rédaction de l'Assemblée nationale ne permet ni d'éviter les complications risquant de résulter d'un cumul d'assurance (outre l'interdiction de s'assurer deux fois pour le même risque, il se peut que la "double assurance" involontaire aboutisse à la non couverture du sinistre), ni de garantir que la responsabilité de l'assurance ne sera pas purement et simplement transférée au bailleur. Elle vous propose une nouvelle rédaction de ce paragraphe, confirmant l'obligation du locataire de s'assurer et de justifier de la souscription de l'assurance tout en lui garantissant un délai suffisant pour lui permettre de se mettre en situation régulière au regard de la loi.

## **Art. 8**

### **Cession du contrat et sous-location**

Cet article qui a été adopté sans modification par l'Assemblée nationale organise le régime de la cession du contrat et de la sous-location du logement.

Par rapport au texte de la loi du 22 juin 1982, de nombreuses modifications sont apportées. Le texte actuel n'accorde le droit de cession ou de sous-location au locataire que sous réserve de l'accord exprès et écrit du bailleur. Le projet de loi en revanche n'envisage la possibilité de cession ou de sous-location que sous réserve d'un simple accord écrit du bailleur et précise en outre, que cet accord doit porter également sur le montant de la sous-location.

En revanche, aucun plafond n'est fixé. Il n'est pas indiqué que le loyer de sous-location au mètre carré ne peut excéder celui du loyer principal. Le projet indique qu'en cas de cessation du contrat principal, le sous locataire n'a aucun droit à l'encontre du bailleur principal et ne justifie d'aucun titre d'occupation.

Il indique, par ailleurs, qu'aucune autre disposition de la loi n'est applicable au contrat de sous-location.

La loi du 22 juin 1982 visait expressément des dispositions non applicables au contrat de sous location ; il s'agissait de l'article 4 relatif à la durée du contrat, de l'article 6 relatif au droit de résiliation du locataire, de l'article 7 relatif au renouvellement du contrat de location, de l'article 10 relatif à la reprise en vue de la vente et de l'article 11 relatif au droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente. Il était précisé par l'article 15 de la loi Quilliot que la durée du contrat ne pouvait excéder celle restant à courir pour le locataire principal et, dans le cas de renouvellement, que celui-ci s'effectuait dans les conditions fixées par le contrat de location principale.

Votre commission des Lois vous suggère d'adopter un amendement précisant les conditions formelles de l'accord du bailleur. Dans sa rédaction actuelle, il n'apparaît pas clairement que celui-ci puisse être donné dans le contrat de

location. Il vous est donc proposé de le préciser, ce qui n'exclut pas évidemment toute autre forme d'accord écrit.

Votre commission vous demande également d'adopter un amendement rédactionnel, supprimant la référence à la notion de bailleur principal qui ne correspond à aucune définition juridique précise.

## **CHAPITRE II**

### **LA DUREE DU CONTRAT DE LOCATION**

Ce chapitre comporte six articles régissant la durée du contrat, le droit de résiliation, les conditions de la transmission du contrat en cas d'abandon du domicile ou du décès du locataire et enfin les conditions dans lesquelles le congé peut être donné au locataire.

#### **Art. 9**

##### **Durée du contrat**

Cet article constitue l'une des dispositions essentielles du projet de loi. Il se substitue aux dispositions de l'article 4 et de l'article 7 de la loi du 22 juin 1982.

Le droit actuel fixe la durée normale du bail à six ans. Il admet toutefois qu'un bailleur, personne physique, puisse conclure des baux d'une durée de trois ans et que, dans cette hypothèse, le droit de résiliation ne puisse s'exercer pendant la période initiale de trois ans. Enfin, il est prévu qu'à l'expiration du terme du contrat, le bail soit renouvelé automatiquement pour une durée garantie de trois ans au profit du locataire installé dans les lieux.

Le projet de loi revenait sur ces dispositions. En effet, le bailleur, personne morale, aurait pu conclure un bail d'une durée au moins égale à six ans tandis que le bailleur personne physique aurait pu conclure un contrat de location d'une durée de quatre ans. Dans les deux hypothèses, il s'agissait de durées minimales. Enfin, le projet de loi prévoyait non pas un renouvellement automatique mais une reconduction tacite d'une durée de quatre ans à défaut de congé donné dans les conditions de préavis (6 mois lorsqu'il émane du bailleur, 3 mois s'il est demandé par le locataire ou 1 mois lorsqu'il émane du locataire faisant l'objet d'une mutation ou ayant perdu son emploi).

L'Assemblée nationale s'est opposée à la modification de la durée des contrats de location. Elle a estimé que dans ce domaine, la tradition des baux et les accords Delmon devaient être respectés. En conséquence, elle a décidé que le contrat de location devait être conclu initialement pour une durée au moins égale à trois ans. Par ailleurs, elle n'a pas estimé nécessaire de distinguer les bailleurs personnes morales et les bailleurs personnes physiques.

La présence du locataire ne peut être remise en cause pendant ce délai qui semble par ailleurs suffisant pour permettre l'amortissement de certains aménagements auxquels il a pu procéder.

L'Assemblée nationale a réintroduit, également pour une durée de trois ans, la possibilité d'un renouvellement du contrat présenté dans les conditions de préavis définies par l'article 14. Estimant que ce renouvellement constituait une nouvelle négociation du contrat et qu'il devait se traduire par un accord entre les parties, elle a prévu qu'en cas de désaccord entre le bailleur et le locataire, la proposition de renouvellement valait congé.

Enfin, l'Assemblée nationale a décidé que la reconduction tacite régie par le dernier alinéa de cet article ne pouvait excéder une durée de trois ans. Elle a indiqué par ailleurs qu'une telle procédure ne pouvait intervenir qu'à défaut de congé ou de proposition de renouvellement de contrat.

Votre commission des Lois vous propose de clairement distinguer le système du renouvellement de celui de la tacite reconduction. Elle vous suggère de prévoir un système de tacite reconduction renouvelable d'année en année. En effet, assortir le renouvellement et la tacite reconduction d'une même durée de validité risque d'inciter les bailleurs à donner congé à leurs locataires, car dans le premier cas, ils peuvent proposer notamment un nouveau loyer tandis que dans le second, le bail est reconduit aux conditions initiales. Par ailleurs, il convient d'admettre que la plupart des baux sont actuellement soumis au régime de la reconduction tacite et que cela ne s'est pas traduit par la précarisation de la situation des locataires. Enfin, la reconduction tacite présente certains avantages pratiques et évite de nombreuses formalités. L'amendement présenté précise très clairement les conditions de la tacite reconduction qui s'effectue dans les termes du contrat en cours.

## **Art. 10**

### **Contrat de location d'une durée inférieure à trois ans**

Cet article s'inspire des dispositions de l'article 5 de la loi du 22 juin 1982 réglementant la situation des bailleurs personnes physiques s'établissant hors de France et louant leur résidence principale. Dans ce cas, il était nécessaire de prévoir des conditions plus souples de location autorisant notamment une durée du contrat plus courte sous réserve que cette réduction de délai soit justifiée par le retour du bailleur.

La loi Quilliot autorisait également le bailleur à refuser de renouveler le contrat. En revanche, si celui-ci ne réintérait pas le local, le locataire pouvait exiger le renouvellement du contrat de location.

Le projet de loi conférait au bailleur personne physique la possibilité de conclure des baux d'une durée inférieure à quatre ans mais au minimum égale à une année sous réserve qu'un événement précis lié à des raisons professionnelles ou familiales le justifie. Par ailleurs, le projet imposait au bailleur de confirmer la réalisation de l'événement dans un délai de deux mois précédant le terme du contrat. Cette obligation permet d'éviter tout détournement de la loi quant à la durée écourtée du bail.

Par coordination avec l'article précédent, l'Assemblée nationale a prévu que des contrats d'une durée inférieure à trois ans et non pas quatre ans puissent être conclus. Elle n'a apporté aucune modification quant aux obligations de justification de la conclusion d'un tel contrat mais elle a redéfini les conséquences de la réalisation de l'événement confirmé ou non.

Tout d'abord, elle a précisé que le bailleur devait confirmer la réalisation de l'événement par lettre recommandée. Votre commission des Lois vous propose que le bailleur puisse également la signifier par acte d'huissier. Il convient de remarquer qu'à cet article seulement l'Assemblée nationale a maintenu la distinction entre bailleurs personnes physiques et personnes morales, le bénéfice de l'article 10 n'étant ouvert qu'aux bailleurs personnes physiques.

L'Assemblée nationale a supprimé les possibilités de report prévues lorsque la réalisation de l'événement était différée.

De même, elle a supprimé l'alinéa prévoyant que le contrat est réputé être d'une durée de quatre ans si l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé. L'Assemblée nationale n'a envisagé que le cas de la non confirmation : le contrat est alors de trois ans courant à compter de la date de conclusion du contrat. En revanche, aucune disposition ne détermine les conséquences de la non réalisation de l'événement.

Si l'événement s'est produit et qu'il a été confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation à échéance du contrat.

Enfin, l'Assemblée nationale a maintenu les dispositions suivant lesquelles un contrat d'une durée réduite faisant suite à un contrat de droit commun ne pouvait fixer une augmentation de loyer le rendant supérieur à celui résultant d'une éventuelle révision calculée suivant les règles de l'article 15 du présent projet de loi.

Si le projet de loi modifié par l'Assemblée nationale apporte une garantie au locataire auquel le bailleur ne pourra proposer un bail d'une durée écourtée sans que cette proposition soit justifiée par un événement précis et réel, dont la réalisation devra être confirmée, la mise en oeuvre de cette mesure sera difficile. En effet, le bailleur ne sera en mesure de confirmer la réalisation d'un événement qu'après qu'il se soit produit. Or, il devra le confirmer deux mois avant l'échéance du contrat et au minimum un an après la signature du contrat. En réalité, les baux de l'article 10 seront, si le bailleur souhaite disposer de son logement immédiatement après la réalisation de l'événement, conclus pour une durée minimale de 1 an et deux mois.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement clarifiant la rédaction de cet article et rétablissant les dispositions relatives à la responsabilité de report de l'échéance du contrat lorsque la réalisation de l'événement est différée tout en assortissant cette faculté d'une limite (le propriétaire ne pourra en user qu'une seule fois) destinée à éviter tout détournement de la loi sur ce point et par voie de conséquence toute précarité de la situation des locataires.

## **Art. 11**

### **Droit de résiliation du locataire**

Cet article reprend les dispositions de l'article 6 de la loi du 22 juin 1982. Il autorise le locataire à résilier son contrat au terme de chaque année. Il prévoit en outre la faculté de résilier le bail à tout moment si cette décision est justifiée par des raisons financières, professionnelles, familiales ou de santé.

Il importe cependant que ce droit s'exerce dans le cadre de limites clairement définies. Elles le sont par l'article 14 du projet de loi qui reprend certaines des dispositions fixées dans le cadre législatif actuel par l'article 17 de la loi du 22 juin 1982.

L'Assemblée nationale a profondément modifié la rédaction de cet article en supprimant la distinction entre résiliation au terme de chacune des années du contrat et résiliation à tout moment.

Seule subsiste cette dernière possibilité. Le locataire ne sera pas obligé de justifier des raisons qui le pousse à demander la résiliation, il devra seulement respecter les conditions de forme et de délai prévues par l'article 14.

L'Assemblée nationale n'a pas estimé nécessaire d'énumérer les causes pour lesquelles la résiliation à tout moment pouvait intervenir. Il est vrai que l'énumération du projet de loi fournit tout l'éventail des possibilités puisqu'elle comporte les raisons financières, familiales, professionnelles ou de santé.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

## **Art. 12**

### **Extension de la notion de bailleur personne physique**

Reprenant les termes de l'article 12 de la loi du 22 juin 1982, cet article, qui a été supprimé par l'Assemblée nationale étendait l'application de dispositions initialement applicables aux seuls bailleurs personnes physiques prévues par les articles 9 et 10 (bail de quatre ans, reconduction tacite et bail

d'une durée inférieure), aux associés des sociétés immobilières d'attribution, aux sociétés civiles de famille ainsi qu'aux membres de l'indivision lorsque le logement est en indivision.

La suppression de ces dispositions a été motivée par le fait que l'Assemblée nationale n'a pas maintenu la distinction entre bailleur personne physique et personne morale.

Votre commission vous propose de rétablir l'applicabilité de l'article 10 aux associés des sociétés civiles immobilières qui peuvent être considérées comme des personnes physiques et aux membres de l'indivision dans la mesure où cette dernière n'ayant pas la personnalité morale, chacun de ses membres peut bénéficier des prérogatives réservées au bailleur personne physique.

Pour ce qui est des sociétés immobilières d'attribution, il n'est pas apparu nécessaire de les mentionner car chaque associé est propriétaire de son lot et peut en disposer. Dans un tel cadre, la société est donc transparente.

Il n'est pas nécessaire de mentionner l'article 9 dans la mesure où cet article n'établit aucune distinction fondée sur la qualité du bailleur.

### **Art. 13**

#### **Transmission du contrat de location en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire**

Cet article reprend l'essentiel des dispositions figurant à l'article 16 de la loi du 22 juin 1982.

Dans le cas d'abandon de domicile prévu au premier alinéa, le contrat est transmis au profit du conjoint, des ascendants, descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient depuis au moins un an avec le locataire. Par rapport au texte actuel, le projet de loi a prévu la transmission en faveur du conjoint.

Cette disposition s'applique sans préjudice de celles de l'article 1751 du code civil. Ces dernières prévoient que le droit au bail d'un local servant à l'habitation des deux époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux et qu'il sera en cas de divorce ou de séparation de corps attribué à l'un des époux en considération d'intérêts sociaux et familiaux et sous

réserve de l'obtention d'une indemnité au profit de l'autre époux.

Dans le cas de décès prévu au second alinéa, la transmission du bail s'effectue au profit des mêmes destinataires. Elle s'exerce sans préjudice de l'application de dispositions prévues à l'article 832 du code civil autorisant l'attribution préférentielle au conjoint survivant ou à tout héritier copropriétaire. Cet article prévoit que le juge est appelé à intervenir lorsque plusieurs intérêts concurrentiels sont en présence. Si aucune personne ne remplit les conditions prévues par cet article, le contrat de location est réputé résilié à la suite soit du décès soit de l'abandon du domicile du locataire. Ces dispositions qui ont été adoptées sans modification par l'Assemblée nationale posent deux problèmes : d'une part, elles font figurer en premier lieu les ascendants et non les descendants du locataire, il semble qu'une inversion soit envisageable et que cette rédaction soit préférable; d'autre part, le projet de loi reprenant la législation actuelle impose une obligation de résidence depuis au moins un an. Or, il n'apparaît pas clairement si cette précision s'applique seulement au concubin notoire et aux personnes à charge ou si elle concerne l'ensemble des personnes visées.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter trois amendements à cet article.

Le premier précise que le contrat en cas d'abandon du domicile continue sans préjudice de l'article 1751 en faveur du conjoint. Il indique également que les descendants sous réserve qu'ils vivent sous le même toit peuvent bénéficier du contrat. Enfin, pour toutes les autres catégories de personnes, il prévoit une obligation de résidence commune d'une durée minimale d'un an.

Le deuxième amendement établit des règles similaires dans l'hypothèse d'un transfert de contrat à la suite du décès du titulaire du bail.

Enfin, votre commission vous suggère un amendement rédactionnel consistant à remplacer le mot résolu par le mot résilié.

## Art. 14

### Conditions d'exercice du congé

Cet article définit les conditions de délai dans lesquelles le bailleur ou le locataire peuvent donner congé. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pouvant être réduit à un mois seulement en cas de mutation ou de perte d'emploi. Aucune distinction fondée sur le caractère volontaire ou imposé de la mutation n'est introduite. Le bailleur doit donner congé à son locataire en respectant un délai de préavis de six mois. Dans les deux cas, il est nécessaire de respecter des conditions de forme, le congé devant être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien signifié par acte d'huissier. Lorsqu'il émane du bailleur et à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux.

Cet article prévoit également les conséquences de la décision de congé. Lorsqu'il est signifié par le bailleur, le locataire aura à payer les loyers et les charges correspondant à la période pendant laquelle il sera demeuré dans les lieux.

En revanche, il est redevable de l'intégralité du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis lorsque lorsqu'il a notifié le congé. Toutefois, reprenant sur ce point les dispositions de la loi Quilliot, le projet de loi prévoit que si le logement est occupé par un nouveau locataire avant la fin du délai de préavis, les sommes dues par le premier locataire seront diminuées d'autant.

L'Assemblée nationale, par coordination avec la nouvelle rédaction adoptée à l'article 11 relative au droit de résiliation, a supprimé l'alinéa prévoyant que dans cette hypothèse le motif du congé devait être fourni au locataire. Elle a, en revanche, étendu l'application des dispositions du présent article aux conditions dans lesquelles s'exerce le renouvellement du contrat de bail.

Votre commission des Lois vous propose de préciser que le délai de préavis court un jour franc après réception de la notification du préavis. De la sorte, les décomptes varient aujourd'hui entre la date d'envoi (pour le bailleur) et la date de réception (pour le locataire) seront unifiés.

### **CHAPITRE III**

#### **Du loyer et des charges**

**Ce chapitre constitue l'un des éléments essentiels du dispositif prévu par la loi Méhaignerie. Il rétablit en effet le principe de la liberté de négociation du bail, définit les conditions dans lesquelles peut être perçu et restitué le dépôt de garantie, fixe les principes généraux relatifs à la détermination des charges récupérables par le bailleur, précise les conséquences du non respect par le locataire de ses obligations financières vis-à-vis du bailleur.**

#### **Art. 15**

#### **Fixation et révision des loyers**

**Le principe essentiel du présent projet de loi consiste à rétablir la liberté de négociation du bail. Le premier alinéa de l'article 15 détermine en effet que le loyer est librement fixé entre les parties soit à l'occasion de toute nouvelle location, soit à l'occasion du renouvellement d'un contrat de bail. Aucune modification du loyer ne peut donc intervenir lors d'une tacite reconduction.**

**L'Assemblée nationale a autorisé la majoration du loyer compensant la charge financière des travaux d'amélioration dont l'exécution serait confiée au bailleur. Dans ce cas, un avenant au contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.**

**L'article 15 prévoit également les conditions dans lesquelles s'exerce une révision du contrat. Le projet de loi indiquait qu'une telle révision pourrait intervenir à une date fixée contractuellement ou bien au terme de chaque année du contrat. En tout état de cause et afin d'éviter l'instabilité de la situation du locataire, il avait été fixé que cette révision ne pourrait se produire plus d'une fois par an. L'Assemblée nationale n'a pas repris toutes ces indications.**

En revanche, elle a introduit une disposition fixant une limite maximale au montant de la révision. Celle-ci ne pourra en effet excéder la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. Cette nouvelle rédaction prévoit indirectement que la révision intervient au terme de chaque année du contrat. Elle fixe la date de référence en cas de silence du contrat, au dernier indice publié à la date de signature du contrat. Ces dispositions excluent la possibilité qui avait été envisagée par le projet de loi de constituer un nouvel indice représentatif du coût de la prestation offerte au locataire.

Votre commission des Lois vous propose de préciser que la date de révision du contrat peut être fixée soit dans le contrat, soit au terme de chaque année du contrat. Elle vous suggère également de ne pas légaliser l'indice de la construction mais de prévoir simplement que la révision peut s'effectuer en fonction d'un indice dont les caractéristiques sont précisées par le présent article. Enfin votre commission des Lois vous demande de maintenir la limite fixée à l'augmentation du loyer qui ne peut excéder l'indice visé précédemment.

#### Art. 16

#### Remise d'une quittance ou d'un reçu

L'article 20 de la loi du 22 juin 1982 imposait au bailleur de remettre gratuitement sous réserve des droits éventuellement exigibles une quittance ou, en cas de paiement partiel, un reçu au locataire qui en faisait la demande. Il fixait le détail des sommes inscrites sur ces deux documents.

Le présent article reprend le principe de la délivrance d'une quittance et de celle d'un reçu. Il n'est plus fait référence au droit de quittance qui a été supprimé par la loi de finances pour 1983. L'Assemblée nationale a rétabli la rédaction de la loi Quilliot, précisant que la remise d'une quittance par ailleurs gratuite n'était exigible que si le locataire en faisait la demande.

En ce qui concerne les mentions figurant sur ces deux documents, le texte adopté par l'Assemblée nationale sans modification par rapport au projet de loi comporte moins d'indications que la législation actuelle. Seul le détail de la quittance est précisé. Il devra distinguer le loyer, le droit de bail et les charges. Ces nouvelles dispositions ne font plus référence

à l'article 1253 du code civil prévoyant qu' "un débiteur ayant plusieurs dettes peut préciser, lorsqu'il paie, quelle dette il entend acquitter." Cet article auquel la loi du 22 juin 1982 avait conféré le caractère d'ordre public perd cette qualité.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

### **Art. 17** **Dépôt de garantie**

Le contrat de location peut inclure le versement d'un dépôt de garantie. La loi fixe à deux mois de loyer le montant maximum de ce dépôt. Le texte actuel indique que ce dépôt n'est pas exigible si le loyer est payable d'avance, et, en revanche, précise qu'il est exigible si le locataire demande le bénéfice d'un paiement mensuel.

Ces dernières dispositions ne sont pas reprises dans le texte adopté par l'Assemblée nationale sans modification par rapport au projet de loi qui précise seulement que le dépôt de garantie équivaut à deux mois de loyer en principal.

L'article 17 prévoit également les conditions de restitution de cette somme. Elle devra être restituée dans un délai maximum de deux mois courant à compter du départ du locataire. S'il y a lieu, seront déduites les sommes restant dues au bailleur et celles dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Dans cette dernière hypothèse, il est nécessaire que les sommes ainsi visées soit dûment justifiées.

Votre commission des Lois vous propose de préciser que le délai court non à compter du départ du locataire mais à partir de la restitution des clés.

Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision soit pendant la durée initiale du contrat, soit à l'occasion du renouvellement de ce contrat. Cette mesure reprise de la loi du 22 juin 1982 peut cependant poser problème dans la mesure où la liberté de négociation du bail est rétablie.

Votre commission des Lois vous propose que la non réévaluation du dépôt de garantie ne joue que dans le cas de contrats reconduits tacitement, ce qui peut constituer une incitation pour le propriétaire à conserver son locataire et non à

en changer pour obtenir éventuellement une réévaluation du dépôt de garantie.

Il est traditionnel que cette somme ne porte pas intérêt au profit du locataire sauf si le délai de restitution de deux mois n'est pas respecté par le bailleur. Sur ce point, il subsiste une ambiguïté. La rédaction actuelle laisse à penser que les intérêts courent à compter de l'arrêté des comptes, sous réserve du non-respect du délai de deux mois. Or, il arrive fréquemment que l'arrêté des comptes intervienne de nombreux mois après l'expiration de ce délai.

Faut-il considérer que les intérêts commencent à être calculés dès l'expiration du délai de deux mois ou bien faut-il considérer qu'ils ne courent qu'à compter de l'arrêté des comptes ?

## Art. 18

### Charges récupérables

Le bailleur peut exiger du locataire le versement de sommes correspondant aux charges dites récupérables. Celles-ci ne sont exigibles que sur justification et ne peuvent concerner que certaines dépenses. Il s'agit :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée. Sur ce point, aucune modification n'est apportée à la législation en vigueur.

- des dépenses d'entretien courant et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. La loi Quilliot prévoyait que les dépenses engagées à ce titre résultant soit d'une erreur de conception, soit d'un vice de réalisation ne pouvaient se traduire par le versement de charges récupérables. Sur ce point, le texte adopté sans modification par l'Assemblée nationale est plus large puisque, dans cette hypothèse, le bailleur pourra exiger le versement de charges récupérables.

- du droit de bail et des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. Ce cas de figure était envisagé par la loi Quilliot qui mentionnait toutefois les taxes locatives et non les impositions. A cet égard, le texte actuel est donc plus large que la législation en vigueur.

En tout état de cause, la liste des charges récupérables sera définie par un décret pris en Conseil d'Etat. Ce système qui avait été retenu par la loi Quilliot s'est traduit par la publication d'un décret n° 82-954 du 9 novembre 1982.

L'article 18 reprend également certaines des dispositions qui figurent à l'article 24 de la loi du 22 juin 1986 relative aux conditions dans lesquelles sont réglées ces charges.

Il est envisageable de procéder à un règlement par provision et de prévoir une régularisation annuelle. En tout état de cause, ainsi que le précise le premier alinéa de l'article, le montant de ces charges doit être justifié. De même, les demandes de provisions devront être fondées sur la communication des résultats antérieurs ou sur celle du budget prévisionnel. Le projet de loi prévoyait une communication alternative qui n'a pas été retenue par l'Assemblée nationale. Ces deux conditions sont désormais cumulatives. Par rapport à la loi Quilliot, il serait dorénavant nécessaire de communiquer le budget prévisionnel et non le seul état prévisionnel de dépenses.

Votre commission des Lois vous propose de rétablir partiellement le texte du projet de loi et de prévoir que la régularisation est effectuée au moins une fois par an mais qu'elle peut intervenir à plus brève échéance si nécessaire. De la sorte, les régularisations trimestrielles seront possibles.

La régularisation annuelle devrait faire l'objet d'un décompte particulier communiqué au locataire au minimum un mois avant que le règlement soit exigible. Ce document doit indiquer le mode de répartition des charges entre les différents locataires. Afin que l'information de ces derniers soit complète, il serait nécessaire que les pièces justificatives de ses dépenses soient tenues à leur disposition. La législation actuelle prévoit que le syndic doit mettre ces documents à la disposition des copropriétaires bailleurs à charge pour eux de répercuter l'information. Le projet de loi prévoyait que ces pièces seraient mises à disposition des locataires soit directement par le bailleur, soit par l'intermédiaire de l'administrateur de la copropriété. L'Assemblée nationale a considéré qu'il n'était pas nécessaire de préciser les conditions dans lesquelles ce document serait communiqué au locataire. Elle a simplement conservé le principe de l'obligation de communication.

Votre commission des Lois vous suggère également de définir la qualité des personnes susceptibles de fournir aux locataires les informations nécessaires.

Enfin, l'Assemblée nationale a supprimé le dernier alinéa de cet article qui autorisait les bailleurs personnes physiques mettant en location plus de trois logements dans un même immeuble à recourir à un mode forfaitaire d'évaluation des charges récupérables. Il appartient en effet de garantir la proportionnalité des charges devant être réglées par chacun des locataires.

### **Art. 19**

#### **Suspension provisoire des effets de la clause de résiliation de plein droit pour non paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie**

L'article 19 reprend certaines des dispositions de l'article 25 de la loi du 22 juin 1982. Le non règlement du loyer et des charges au terme convenu par le contrat ainsi que le non versement du dépôt de garantie entraînent théoriquement la résiliation du contrat.

Il s'agit, en effet, d'obligations essentielles du locataire qu'elles que prévues par l'article 7 du présent projet. Pour tenir compte toutefois de la situation financière parfois difficile de certains locataires, le présent article prévoit que la résiliation motivée par les trois clauses précédemment mentionnées n'intervient qu'après expiration d'un délai d'un mois suivant la notification du commandement de payer. L'Assemblée nationale a porté ce délai à deux mois.

Si les difficultés financières de l'intéressé sont réelles, mais qu'il est possible d'envisager qu'elles se résorbent dans un avenir plus ou moins proche, le second alinéa de l'article 19 autorise le locataire dans un délai de deux mois à saisir le juge pour demander des délais de paiement. Dans cette hypothèse, le juge statuera en la forme des référés. Ces procédures entraînent par leur nature même la suspension de la clause de résiliation de plein droit. Il ne saurait cependant être considéré comme affectant l'exécution du contrat de location. Si le locataire respecte les délais qui lui ont été accordés, la clause de résiliation sera considérée comme n'ayant pas joué. En revanche, s'il ne respecte pas ses nouvelles obligations, la clause de résiliation deviendra applicable de plein droit. Cette disposition était déjà prévue dans la législation actuelle.

Afin de garantir la bonne information du locataire et d'éviter tout abus, le commandement de payer qui déclenche l'ensemble de la procédure et fait courir les différents délais mentionnés précédemment doit reproduire les dispositions de cet article. Le projet de loi prévoyait qu'il pouvait, à défaut, tenir lieu de mise en demeure.

L'Assemblée nationale n'a pas estimé nécessaire de maintenir ces dispositions.

Votre commission des Lois vous propose de ramener à un mois le délai et ainsi de rétablir le texte du projet de loi.

Enfin, votre commission vous propose un amendement rédactionnel au quatrième alinéa. Il n'est pas nécessaire de prévoir que la procédure de résiliation de plein droit reprend, sans aucune procédure supplémentaire, son plein effet à l'expiration du délai accordé par le juge au locataire pour qu'il régularise sa situation.

## **Chapitre IV**

### **Dispositions transitoires**

Les auteurs du projet ont souhaité maintenir un certain équilibre entre les bailleurs et les locataires. Or, la libéralisation de la négociation des contrats de bail peut éventuellement entraîner certaines augmentations de loyer. Afin de permettre aux parties prenantes de s'adapter dans les meilleures conditions possibles aux nouvelles règles de négociation des baux, il a été prévu d'étaler dans le temps la mise en application de ces nouvelles dispositions. Le présent chapitre détermine la durée et les termes de cette période transitoire.

#### **Art. 20**

##### **Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions**

Cet article définit en fonction de la date du contrat les conditions d'entrée en vigueur du présent projet de loi. Il distingue les contrats en cours, les contrats renouvelés ou reconduits tacitement, et les contrats venant à expiration dans un délai de huit mois après la publication de la présente loi. Il traite enfin des locaux vacants.

Qu'ils soient neufs ou anciens, les contrats de location des locaux vacants seront régis dès la publication de la loi par les dispositions des chapitres précédents. En revanche, tous les contrats actuellement en cours restent régis par les dispositions de la présente loi.

Deux exceptions sont posées à ce principe : les articles 21 et 22 du projet de loi leur sont applicables (le projet de loi n'envisageait que le cas de l'article 21).

L'article 21 autorise le bailleur dans un délai de six mois précédant le terme du contrat à proposer au locataire un nouveau loyer calculé en fonction de ceux habituellement constatés dans le voisinage. Il laisse au locataire un délai de

quatre mois pour refuser le renouvellement et prévoit le recours à la commission départementale en cas de désaccord et éventuellement l'intervention du juge.

L'article 22 autorise le bailleur à donner congé trois mois avant le terme du contrat. Ce congé doit être fondé sur la volonté de reprendre le logement ou bien de le vendre ou bien enfin sur un motif légitime et sérieux pouvant être par exemple l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Ces motivations sont identiques à celles que retenait la loi Quilliot pour justifier le refus du bailleur de renouveler le contrat.

En tout état de cause, les contrats ainsi visés ne demeurent soumis à la législation en vigueur que jusqu'à leur renouvellement ou à leur reconduction. A partir de ce moment, ils seront régis par la présente loi.

Toutefois, lorsque le bailleur utilise des dispositions prévues par l'article 21 et propose un nouveau loyer, et lorsqu'il s'agit de contrats qui viendront à expiration au plus tard huit mois après la publication de la présente loi, le terme du contrat ainsi maintenu sera prorogé de douze mois.

Le dernier alinéa de l'article prévoit que dès la date d'effet du renouvellement ou de la reconduction, les contrats sont régis par les dispositions de la nouvelle loi.

L'Assemblée nationale a supprimé la disposition prévoyant que ce contrat renouvelé ou reconduit devait être mis en conformité avec les nouvelles dispositions législatives dans un délai maximum d'une année. Il ne semble pas vraiment nécessaire de préciser que le nouveau régime des contrats de bail soit applicable à ces cas particuliers. Cela est en effet sous entendu par le second alinéa.

Très schématiquement exposé, le calendrier de mise en oeuvre du projet de loi est le suivant :

- les nouveaux contrats portant sur des logements vacants sont régis par la loi Méhaignerie ;

- les contrats en cours à la date de la publication de la loi sont soumis à un double régime dont la limite est celle de la date de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite :

- . avant cette date, ils restent régis par la loi Quilliot mais le loyer (art. 21) et les conditions de congé (art. 22) peuvent être ceux de la loi Méhaignerie ;

- . après cette date, ils sont soumis à la loi Méhaignerie.

L'article 20 mentionne enfin une autre catégorie de contrats qui sont prorogés de 12 mois. Il s'agit des contrats venant à expiration 8 mois après la publication de la loi Méhaignerie pour lesquels, avant renouvellement ou reconduction, le bailleur demande une modification de loyer.

Votre commission des Lois vous propose une nouvelle rédaction de cet article dont l'objet est d'en clarifier la lecture.

Dans la mesure où ils font l'objet d'un article additionnel après l'article premier, il n'est plus fait mention du régime applicable aux logements vacants.

Le calendrier de mise en oeuvre de la loi est clairement exposé et la possibilité d'user des articles 21 et 22 précisée. Enfin, les conditions de la prorogation des contrats en cours permettant le respect de délai de 6 mois de préavis en cas de modification du loyer sont reportées à l'article 21.

## Article 21

### Révision du loyer des contrats en cours à la date de publication de la loi

La principale raison d'être de la période transitoire consiste à permettre un ajustement progressif du montant des loyers. Le régime instauré par la présente loi se substitue à la réglementation des loyers et il importe que la mise en application de ces dispositions ne se traduise pas par une variation trop rapide des loyers.

Afin d'introduire un élément de souplesse pour les propriétaires qui ont signé un bail ne venant à échéance qu'après l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, l'article 21 prévoit les modalités de révision des loyers ainsi concernés. Il autorise, dans un délai au moins égal à six mois avant l'échéance du contrat, le bailleur à proposer un nouveau loyer au locataire. Celui-ci devra être calculé par référence aux loyers demandés dans le voisinage pour des locations de logements comparables. Cette proposition faite par le bailleur doit recevoir l'accord du locataire.

L'article organise les modalités de cette procédure d'accord. Lorsque le locataire refuse le nouveau montant du loyer, ou ne répond pas, le bailleur peut saisir la commission départementale de conciliation. Afin de limiter la durée de cette

procédure, l'article 21 précise que le locataire devra faire connaître sa position dans un délai maximum de quatre mois avant l'échéance du contrat. Il dispose donc de deux mois pour se faire une opinion sur les propositions du bailleur ou, éventuellement, pour décider de ne pas répondre à l'offre qui lui aura été faite.

Le projet de loi envisage également le cas où l'intervention de la commission de conciliation ne serait pas suffisante et où il serait nécessaire de recourir au juge.

L'article prévoit que la non saisine du juge avant le terme du contrat entraîne la résiliation de plein droit de celui-ci.

L'Assemblée nationale a en quelque sorte renversé cette procédure puisqu'elle a adopté une disposition précisant que, dans ces conditions, le contrat serait reconduit de plein droit dans les conditions antérieures de loyer. Si le juge est intervenu et qu'il a fixé judiciairement le montant du nouveau loyer, le nouveau contrat ainsi conclu est réputé avoir été renouvelé pour une durée de trois ans.

Afin de ne pas mettre le locataire dans une situation financière trop difficile, le dernier alinéa de l'article 21 prévoit que l'augmentation du loyer sera étalée sur une période de trois ans, la répartition étant effectuée par tiers chaque année.

Par rapport au texte du projet de loi et outre la modification évoquée précédemment l'Assemblée nationale a précisé que les dispositions de cet article devaient être reproduites intégralement dans la proposition de réévaluation du loyer adressée par le bailleur au locataire. Elle a enfin procédé au réajustement des périodes et de la durée des baux qui par coordination avec des modifications antérieures sont passées de 4 à 3 ans.

Votre commission des Lois vous propose de réécrire cet article afin d'en clarifier la lecture mais elle n'apporte pas de changements fondamentaux au mécanisme du projet adopté par l'Assemblée nationale.

La proposition doit être transmise six mois avant le terme du contrat et si besoin est le bail sera prorogé, dans une limite maximum de douze mois, de la durée nécessaire au respect du délai de six mois.

La commission de conciliation pourra, dans le cas de désaccord entre les partis ou de non réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, être saisie soit par le bailleur soit par le locataire.

L'amendement précise également que le juge peut être saisi à tout moment et qu'à défaut de saisine le contrat est reconduit aux conditions antérieures. Il prévoit que lorsque le loyer est fixé par le juge, la décision de ce dernier est exécutoire par provision.

Enfin l'amendement maintient les dispositions relatives à la répartition sur trois ans de la différence de loyer.

## Article 22

### Congé donné pour les contrats en cours

Dans le système actuel, le congé doit être notifié par le bailleur et être fondé soit sur la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux pouvant être par exemple l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations.

Ce congé doit être donné avec un préavis de trois mois courant à compter du premier jour du mois suivant la réception du congé.

Le projet de loi organise en son article 14 un nouveau régime de droit de préavis fixé à six mois lorsqu'il émane du bailleur, à trois mois lorsqu'il est le fait du locataire ou à un mois lorsque ce dernier fonde sa décision sur la perte de son emploi. Il faut également rappeler que dans le cadre de la nouvelle loi, le congé ne sera pas motivé.

Il était donc nécessaire de prévoir des dispositions permettant le passage d'un régime de droit de congé et de préavis à l'autre. Tel est l'objet de l'article 22 qui envisage le seul congé donné par le bailleur. Ces dispositions ne sont applicables que lorsqu'il n'est pas fait référence à celles de l'article 21 c'est-à-dire lorsque le bailleur ne propose pas un nouveau loyer.

Dans le cadre du présent article, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat. Il doit fonder sa décision soit sur la volonté de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux. Le congé doit indiquer le motif allégué et lorsqu'il s'agit d'une reprise, les nom et adresse du bénéficiaire. Dans cette dernière hypothèse, il est précisé que seuls peuvent bénéficier de la reprise, le bailleur,

son conjoint, ses ascendants ou descendants et ceux de son conjoint.

L'Assemblée nationale a complété ces dispositions de façon à conserver le bénéfice de la protection instaurée par l'article 14 de la loi du 22 juin 1982 interdisant que le droit de résiliation ou de non renouvellement du contrat puisse s'exercer à l'égard de locataires âgés de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, sans que leur soit offert un autre logement situé à proximité et correspondant à leurs besoins et possibilités financières.

De même, dans le cas de congé pour vente, le droit de préemption instauré par l'article 11 de la loi du 22 juin 1982 au profit du locataire a été maintenu.

Votre commission des Lois admet le maintien d'un congé motivé pendant la période transitoire et souscrit à la protection particulière accordée aux personnes âgées ayant de faibles ressources.

Elle vous propose néanmoins deux amendements.

Le premier est rédactionnel. Il tend à faire apparaître plus clairement la qualité des bénéficiaires du droit de reprise. Le second concerne le droit de préemption du locataire. Ce système n'a pas fonctionné dans des conditions satisfaisantes et, en revanche, a contribué à alourdir considérablement la procédure de vente en faisant peser sur le propriétaire trop de contraintes. Votre commission des Lois vous propose donc de limiter aux seuls contrats en cours le maintien du droit de préemption organisé par l'article 11 de la loi Quilliot.

### Article 23

#### Calendrier d'application des dispositions transitoires .

Cet article fixe les conditions dans lesquelles seront appliquées les dispositions des articles 21 et 22.

Le projet de loi prévoyait que, dans les communes de plus d'un million d'habitants, ces mesures s'appliqueraient lors des deux premiers renouvellements et que pour toutes les autres communes, elles ne s'appliqueraient qu'au premier renouvellement. Il semble en effet que la situation du marché locatif soit plus tendue dans les communes ou agglomérations

de grosse importance pour lesquelles il a été jugé nécessaire de mettre en oeuvre une période transitoire plus longue.

Compte tenu de la durée initiale du bail fixée par la loi Quilliot à trois ou six années et de la durée du renouvellement établie à 4 ans par le projet, le terme le plus éloigné en prenant l'hypothèse d'un contrat renouvelé à la veille de l'entrée en vigueur de la présente loi, envisageable pour le 1er janvier 1987, se trouve être :

- pour les villes de moins d'un million d'habitants, le 31 décembre 1993 (3 ans de bail + 4 ans de renouvellement) pour les baux de trois ans et le 31 décembre 1996 pour les baux de six ans (6 ans de bail + 4 ans de renouvellement) ;

- pour les villes de plus d'un million d'habitants, le 31 décembre 1998 (3 ans de bail + 2 x 4 ans de renouvellement) pour les baux de trois ans et le 31 décembre 2000 pour les baux de six ans (6 ans de bail + 2 x 4 ans de renouvellement).

La mise en application du projet de loi se trouverait donc étalée sur quatorze années.

L'Assemblée nationale a préféré, tout en maintenant la distinction en fonction de la population, déterminer une échéance à date fixe. Pour les communes et agglomérations de plus d'un million d'habitants, les articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements intervenant avant le 31 décembre 1995 et pour les communes de moins d'un million d'habitants avant le 31 décembre 1991. En conséquence, le calendrier s'établit comme suit :

. ville de moins d'un million d'habitants

durée minimale 31 décembre 1991 (contrats renouvelés fin 1986)

durée maximale 31 décembre 1994 (contrats renouvelés fin 1991, date limite adoptée par l'Assemblée nationale)

. ville de plus d'un million d'habitants

durée minimale 31 décembre 1995 (contrats renouvelés fin 1986)

durée maximale 31 décembre 1998 (contrats renouvelés fin 1995, date limite adoptée par l'Assemblée nationale).

Le mécanisme retenu par l'Assemblée nationale présente le mérite d'être plus clair que celui du projet de loi et de limiter dans des proportions sensibles mais raisonnables la durée de la période transitoire.

Votre commission des Lois estime que dans ces conditions, il sera possible d'étaler le réajustement des loyers en évitant des dérapages. Elle vous propose de maintenir les dispositions de cet article dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

## Article 24

### Commission départementale de conciliation

L'article 34 de la loi du 22 juin 1982 avait institué une commission départementale des rapports locatifs composée des représentants d'organisations départementales de bailleurs, de locataires et de gestionnaires.

Cette commission devait exercer une double mission : de négociation et de consultation. Dans le premier cas, elle participait à la négociation des accords collectifs au niveau départemental (art. 37) et de conservation de ces accords (art. 39). Dans le second, la commission était compétente en cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif d'un congé (art. 8), en cas de congé notifié à un représentant statutaire d'une association de locataires et en cas de contestation relative à la mise en application des accords de modération (art. 57).

L'article 24 du projet de loi propose de substituer à cet organisme une commission départementale de conciliation qui serait composée en nombre égal de bailleurs et de locataires. Cet organisme serait compétent pour proposer le règlement des litiges relatifs à la réévaluation du loyer lors de la période transitoire ou pour intervenir dans la fixation des loyers des baux de huit ans conclus, pour les logements appartenant aux catégories II B et II C, en vertu de l'article 28 du présent projet de loi. Il importe de souligner que la nouvelle commission ne subsistera que durant la période transitoire et que les rapports collectifs ne seront ensuite examinés que dans le seul cadre de la commission nationale de concertation prévue par l'article 40.

Par rapport à ces dispositions, l'Assemblée nationale a apporté quelques modifications. D'une part, elle fait référence au fait que ces organismes seraient composés de représentants

d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, ce qui constitue une précision importante et laisse supposer un premier filtrage. D'autre part, l'Assemblée nationale n'a pas estimé nécessaire que le décret fixant la composition, les modalités de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation soit pris en Conseil d'Etat.

Enfin, elle a proposé des amendements rédactionnels de simplification au troisième alinéa de cet article maintenant la formation de conciliation de l'actuelle commission départementale des rapports locatifs, tant que les nouveaux organismes n'auront pas été effectivement mis en place.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter deux amendements rédactionnels. Le premier consiste à viser l'article 31 fixant les conditions de négociation des loyers des baux de l'article 28. Ce visa constitue le pendant de celui de l'article 21 pour les baux de droit commun. Le second tend à proposer une nouvelle rédaction du dernier alinéa de l'article relatif au maintien des actuelles formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs.

## **CHAPITRE V**

### **Modification de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement**

Les articles de ce chapitre prévoient les dispositions accélérant l'extinction de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

#### **Art. 25**

##### **Locaux vacants**

L'article 25 du projet de loi précise que les locaux vacants ou devenus vacants à compter de la date de publication de la loi sortiront du champ d'application de la loi du 1er septembre 1948.

Cette disposition complète plusieurs mesures qui avaient permis antérieurement à différentes catégories de logements de sortir du champ d'application de la loi. Il s'agissait des locaux classés dans les catégories exceptionnelles, dans la catégorie I en application du décret n° 67-519 du 30 juin 1967 et des locaux classés dans la sous-catégorie A de la deuxième catégorie en application du décret n° 75-803 du 26 juin 1975.

L'article 25 prévoit que cette exclusion ne s'applique pas aux logements classés en catégorie IV. Seuls sont concernés les locaux classés dans les catégories II-B et II C et dans la catégorie III. Dès leur nouvelle location, ces locaux seront régis par les dispositions de la présente loi et, pour ce qui concerne les locaux à usage exclusivement professionnel, par les dispositions prévues dans le Code civil.

En contrepartie de la liberté de fixation du loyer ainsi restituée, les locataires pourront demander la mise en

conformité des logements concernés avec les normes minimales de confort et d'habitabilité.

Le projet de loi prévoyait que cette mise en conformité pouvait intervenir à tout moment sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat conclu entre le bailleur et le locataire.

L'Assemblée nationale a réduit la portée de cette disposition, les travaux ne pouvant intervenir à la demande du locataire que dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat.

En cas de désaccord entre les parties, et de façon à garantir la mise en application de cette disposition, le juge peut être saisi afin de déterminer le délai dans lequel les travaux doivent être exécutés. L'article 25 institue au profit du juge un pouvoir d'astreinte lui permettant d'assurer l'exécution des travaux.

Par ailleurs ce même article confère au juge la possibilité de se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur et résultant de l'exécution de travaux d'amélioration. Aucune indication relative à la nature des normes minimales de confort et d'habitabilité n'est fixée par la loi. En revanche l'article 25 prévoit que leur définition relève d'un décret.

Votre commission vous propose l'adoption de quatre amendements rédactionnels ayant pour objet la clarification de cet article. Ils consistent à prévoir l'exclusion des logements de catégorie II en fin d'article et à renvoyer à l'article 28 la possibilité prévue au deuxième alinéa de réaliser des travaux de mise en conformité du logement avec les normes minimales de confort et d'habitabilité.

## **Art. 26**

### **Baux conclus à l'expiration d'un bail de l'article 3 ter de la loi du 1er septembre 1948**

Les baux régis par l'article 3 ter de la loi du 1er septembre 1948 sont d'une durée de six ans et peuvent être résiliés chaque année par le preneur.

L'article 26 du projet de loi complète cette disposition en précisant que si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes minimales de confort et d'habitabilité, il ne sera plus soumis aux dispositions de la loi de 1948.

L'article 26 prévoit l'abrogation des articles 3 quinquies, 3 sexies, 8 et 79 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

- L'article 3 quinquies relatif aux contrats de location portant sur des locaux vacants devient sans objet du fait des dispositions fixées par l'article 25 du projet de loi ;

- l'article 3 sexies concernant les baux conclus à l'expiration d'un bail de six ans ou excluant du champ d'application de la loi du 1er septembre 1948 les locaux quittés par le locataire avant l'expiration du bail ne le sont plus également ;

- l'article 8 reconnaissant un droit au maintien dans les lieux accordé aux personnes morales qui soit exercent une activité désintéressée, soit occupent des locaux à usage professionnel est réorganisé par l'article 27 du projet ;

- l'article 79 organisant une procédure d'échange de locaux entre locataires ou occupants bénéficiaires d'un maintien dans les lieux est également réaménagé par l'article 27.

L'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification à ces dispositions mais elle a en revanche et à l'initiative du gouvernement complété l'article par un alinéa insérant un article 3 octies relatif à la location des locaux classés en catégorie IV dans les communes de plus de 10 000 habitants et situées dans un rayon de cinquante kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris. Les logements classés en catégorie IV et effectivement vacants sortent du champ d'application de la loi du 1er septembre 1948. Il faut néanmoins qu'ils n'aient pas été libérés depuis moins de cinq ans en vue de l'exercice d'un droit de reprise.

En revanche, les personnes entrant dans un logement classé en catégorie IV pourront bénéficier des dispositions de la loi de 1948 sous réserve que les logements concernés satisfassent aux normes minimales de confort et d'habitabilité.

A l'expiration du bail initial, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la loi de 1948 mais dépendra du système prévu par la présente loi.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

## **Art. 27**

### **Maintien dans les lieux**

Cet article modifie les dispositions de l'article 5, paragraphe 1 de la loi du 1er septembre 1948 relatif au droit au maintien dans les lieux.

Dans le système actuel, le maintien dans les lieux appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, au conjoint et aux ascendants, descendants ou personnes à charge vivant avec lui depuis plus d'un an. Cette règle est à l'origine de nombreuses rentes de situation injustifiées qui ont rendu dans ces conditions la mise en location très peu attractive pour les bailleurs.

L'article 27 modifie la liste des personnes susceptibles de bénéficier du maintien dans les lieux ainsi que les conditions dans lesquelles ils peuvent en bénéficier.

Dans tous les cas le conjoint peut rester dans les lieux. Il peut paraître paradoxal de lui garantir ce droit sans autre condition alors que l'objectif affirmé est de favoriser l'extinction des rentes de situation.

Les autres catégories de bénéficiaires doivent être en mesure de prouver qu'ils vivaient avec l'occupant depuis plus d'un an. Sont concernés les ascendants qui figuraient déjà dans le texte en vigueur, les personnes gravement handicapées ainsi que les enfants mineurs.

Le projet de loi ne mentionne plus les personnes à charge. En ce qui concerne les personnes handicapées, l'Assemblée nationale indique qu'il s'agit des personnes visées au 2° de l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948. Sont donc concernées les personnes titulaires :

- d'une pension de grand invalide de guerre ouvrant droit au bénéfice des dispositions de l'article L. 3 du Code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de la guerre ;
- d'une rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 % ;
- d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente qui est

qualifiée de grand infirme en application de l'article 169 du Code de la famille et de l'aide sociale.

Cette rédaction est plus précise que la législation actuelle. Le bénéfice du maintien dans les lieux est limité.

En ce qui concerne les descendants, la législation en vigueur s'appliquait dans tous les cas. Désormais elle ne sera valable que pour les enfants mineurs jusqu'à leur majorité.

La rédaction de cet article présente une ambiguïté. En effet, bien que leur situation, au regard du bail, diffère, aucune différence n'est établie entre l'occupant du local et le locataire. L'occupant est en fait le locataire auquel un congé a été donné et qui reste dans les lieux tandis que le locataire est le titulaire du bail.

Votre commission des Lois vous propose donc, pour donner plus d'efficacité à la mesure, d'envisager les deux hypothèses.

#### **Art. 28**

#### **Sortie progressive des logements de catégories II-B et II-C**

Cet article du projet de loi permet au bailleur d'un local relevant du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 de proposer un contrat de location régi par les dispositions de la présente loi.

Cette disposition vise à sortir certaines des catégories encore soumises à la loi de 1948 et à leur appliquer le régime de liberté de fixation des loyers prévu par le présent projet.

L'article 28 envisage également le cas des locaux professionnels soumis aux dispositions du Code civil et des articles 30 à 33 du présent projet. Il prévoit qu'à l'issue d'un délai de trois ans, cette liberté de loyer serait également applicable aux logements de la catégorie II-C.

L'Assemblée nationale a considéré qu'il n'était pas nécessaire d'établir une différence entre les logements des sous-catégories II-B et II-C auxquels le nouveau régime de liberté des loyers sera immédiatement applicable.

**Les conditions dans lesquelles le nouveau loyer sera proposé et négocié entre les parties sont définies par les articles 30 à 33 du présent projet de loi.**

**Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement précisant qu'il sera possible dans le cadre des contrats de l'article 28 du prévoir la réalisation de travaux de mise en conformité avec les normes minimales de confort et d'habitabilité exécutés dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 25.**

**Elle vous suggère également un amendement rédactionnel de coordination.**

### **Art. 29**

#### **Protection de certains locataires ou occupants**

**La liberté de fixation du loyer des logements appartenant aux sous-catégories II-B et II-C n'est pas automatiquement applicable.**

**En effet ces nouvelles dispositions ne sont pas opposables lorsque le logement est occupé par certaines catégories de locataires. Ne peuvent être concernées les personnes âgées de plus de soixante cinq ans ou celles dont les ressources cumulées avec celles de l'ensemble des occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret. Les indications disponibles actuellement laissent à penser que la limite pourrait être fixée à quatre fois le montant du SMIC et se situerait donc entre 20 000 et 25 000 F.**

**A ces catégories, l'Assemblée nationale, par coordination avec une modification apportée à l'article 27, a ajouté celle des personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948.**

**En ce qui concerne le niveau de ressources, l'article 29 précise que le décret fixant le barème devra tenir compte de deux éléments principaux, d'une part la localisation du logement et d'autre part le nombre d'occupants du logement.**

**Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement rédactionnel relatif à la fixation du seuil.**

**Art. 30**  
**Durée du contrat de location conclu**  
**en application de l'article 28**  
**et fixation du loyer correspondant**

L'article 30 fixe à huit ans la durée du contrat de location des logements appartenant aux sous-catégories II-B et II-C auxquelles seront désormais applicables les dispositions des chapitres premier à III du présent projet de loi. Il détermine également le mode de calcul du nouveau loyer dont la négociation est régie par l'article 31.

Dans le système actuel, le bénéficiaire d'un bail régi par les dispositions de la loi de 1948 a droit au maintien dans les lieux pour une durée indéterminée et règle un loyer dont le montant peut être révisé.

Un nouveau système permettra de conclure un bail à durée déterminée que le projet de loi fixait à quatre ans et que l'Assemblée nationale a porté à huit ans. En contrepartie le loyer sera déterminé par référence au loyer libre habituellement constaté dans le voisinage pour des logements comparables au cours des trois dernières années.

Ce système introduit par l'Assemblée nationale a remplacé le mécanisme prévu par le projet de loi qui non seulement faisait référence à ce critère applicable aux nouvelles locations mais fixait également un plafond égal à la demi-somme de l'ancien loyer ou de l'ancienne indemnité d'occupation effectivement pratiquée.

Afin de ne pas bouleverser la situation financière des locataires soumis au nouveau régime, le dernier alinéa de cet article prévoit que la différence de loyer sera étalée dans le temps. Le projet de loi prévoyait un quart tous les quatre ans. L'Assemblée nationale a établi un système fondé sur un huitième applicable en huit ans, résultant de la durée du bail lui-même fixé à huit années.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

## **Art. 31**

### **Contrat de location**

L'article 31 prévoit les modalités suivant lesquelles un contrat de location est établi dans les conditions fixées par les chapitres I à III du projet (contrat écrit; loyer libre) pour les logements appartenant aux sous-catégories II-B et II-C.

Le premier alinéa impose que soit garantie une bonne information du locataire ce qui suppose que les dispositions des articles :

- 28, relatif à la sortie progressive des logements de catégories II-B et II-C,

- 29, relatif à protection de certains locataires ou occupants,

- 30, relatif à la durée du contrat de location conclu en application de l'article 28 et fixation du loyer correspondant,

- 31, relatif au contrat de location,

- 32, relatif au remboursement des travaux d'amélioration et

- 33, relatif au renouvellement d'un contrat de location conclu en application de l'article 28, soient intégralement reproduites dans le contrat.

En bonne logique, il appartient au bailleur de faire une proposition de contrat au locataire.

L'article 31 fixe les conditions de délai dans lesquelles le locataire doit répondre au bailleur et prévoit l'éventuelle intervention du juge, nécessaire pour que les parties puissent parvenir à un accord.

A l'initiative de sa commission des lois, l'Assemblée nationale a précisé que les délais de réponse du locataire courent dans tous les cas à compter de la réception par celui-ci de la proposition du bailleur. Pendant deux mois, le locataire aura le droit de faire savoir s'il remplit les conditions de l'article 29 (relatives à l'âge et aux ressources) lui donnant droit au maintien des dispositions de la loi de 1948.

**Dans ce même délai et s'il ne satisfait pas aux dispositions de l'article 29, le locataire devra faire connaître son acceptation ou son refus des propositions du bailleur.**

**Dans le même temps, il lui sera possible de demander le remboursement des travaux ayant contribué à l'amélioration du logement. Les délais ainsi fixés sont importants dans la mesure où le défaut de réponse du locataire équivaut de sa part à l'acceptation des termes du contrat proposé par le bailleur.**

**Aucun problème particulier ne survient si le locataire accepte la proposition du bailleur.**

**En revanche, si les parties n'arrivent pas à conclure un accord, il leur sera possible de saisir la commission départementale de conciliation. Elles disposent d'un délai de trois mois, courant à compter de la proposition du bailleur.**

**En application de l'article 24, la commission a deux mois pour rendre un avis et pour s'efforcer de concilier les parties. L'ensemble de la procédure de conciliation dans ce cadre doit donc durer au maximum cinq mois soit trois mois pour saisir la commission, dont deux pour essayer d'arriver à un accord sans intermédiaire et deux mois pour que la commission rende son avis.**

**A ce délai l'article 31 ajoute un mois de prolongation pour saisir le juge. En effet, si le tribunal compétent n'a pas été saisi d'un délai de six mois, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location. Il disposera alors d'un délai supplémentaire de six mois au terme duquel il sera déchu de tout titre d'occupation.**

**Si le juge est saisi, il lui appartiendra de fixer le montant du loyer et de statuer sur toutes les demandes émanant des deux parties. Le contrat sera réputé conclu au terme des clauses fixées judiciairement.**

**Les contrats de location résultant soit du silence du locataire, soit de l'accord entre le bailleur et le locataire, soit d'une décision du juge, prennent effet à l'expiration d'un délai de six mois courant également à compter de la date de proposition du bailleur. Dès la date d'effet du contrat, les rapports existant entre bailleur et locataire seront régis par les dispositions du présent projet de loi et la loi de 1948 ne leur sera plus applicable.**

**Sur l'ensemble de ces dispositions, mis à part la fixation du point de départ des délais, l'Assemblée nationale n'a apporté que des modifications rédactionnelles.**

Votre commission des Lois vous propose de préciser que les différentes notifications doivent être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiées par acte d'huissier. Ce dispositif reprend celui fixé par l'article 14 relatif au délai de préavis de congé mais il est plus clair de les indiquer que de faire simplement référence à cet article.

Par ailleurs, la commission vous propose de poursuivre la démarche entreprise par l'Assemblée nationale et de fixer un seul point de départ au décompte des délais : celui de la réception de la proposition du bailleur.

### **Art. 32**

#### **Remboursement des travaux d'amélioration**

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'un logement appartenant aux sous-catégories II-B et II-C peut effectuer des travaux d'amélioration.

L'article 32 garantit leur remboursement par le propriétaire. Il prévoit que tous les travaux ne donneront cependant pas lieu à un remboursement. En effet un décret en Conseil d'Etat fixera la nature des travaux qui pourront être pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation.

En tout état de cause le second alinéa de cet article prévoit que le montant et le remboursement seront effectués lors de la conclusion du contrat de location. Le dernier alinéa de cet article envisage que la compensation intervient par réduction de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer.

Comme cela est d'ailleurs prévu dans d'autres dispositions du présent projet, lorsque la dette n'est pas complètement éteinte à l'expiration du contrat, le bailleur devra régler le solde au locataire.

L'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification à ces dispositions.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

### **Art. 33**

#### **Renouvellement d'un contrat de location conclu en application de l'article 28**

Le projet de loi prévoyait que le renouvellement des contrats conclus en application de l'article 28 serait dans un premier temps soumis à l'application des dispositions de l'article 21.

Ces mesures permettaient, six mois avant le terme du contrat, une réévaluation du loyer calculée par référence à ceux habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années.

Cet article accordait au locataire un délai de réponse de quatre mois au terme duquel, en cas de désaccord, le bailleur pouvait saisir la commission départementale de conciliation ou éventuellement saisir le juge. Le projet prévoyait que les renouvellements ultérieurs seraient normalement régis par les dispositions des chapitres I à III du projet.

L'Assemblée nationale a considéré qu'il n'était pas nécessaire de prévoir une période transitoire en matière de renouvellement des baux conclus en application de l'article 28 auxquels les dispositions des chapitres I à III de la nouvelle loi seront immédiatement applicables en ce qui concerne les locaux d'habitation principale ou d'usage mixte d'habitation et professionnel et aux dispositions du Code civil pour les locaux à usage exclusivement professionnel.

Ces baux seront soumis au droit commun dès l'expiration du contrat de l'article 28 soit dans un délai de huit ans.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

### **Art. 34**

#### **Conclusion des contrats à l'expiration des baux des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies**

Cet article prévoit que les locaux à usage d'habitation ou mixtes seront soumis aux dispositions de l'article 20 lorsqu'ils sont régis par des contrats conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies de la loi de 1948.

En réalité cela signifie qu'ils seront régis par les dispositions des chapitres I à III du présent titre.

En ce qui concerne les locaux à usage exclusivement professionnel, le présent article prévoit que seront désormais applicables les dispositions du Code civil.

Votre commission des Lois vous propose un amendement rédactionnel de clarification.

## **CHAPITRE VI**

### **Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyers modérés ou gérés par eux**

**Ce chapitre modifie plusieurs dispositions du Code de la construction et de l'habitation, de façon à accorder aux organismes d'HLM une plus grande liberté dans la fixation des loyers et dans la gestion de leur patrimoine.**

#### **Art. 35**

#### **Surloyers et contrats de location des logements HLM**

**L'article 35 insère un article additionnel L. 441-3 au chapitre premier du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation.**

**Cet article autorise les organisme d'HLM à percevoir un supplément de loyer exigible des locataires dont les ressources dépassent un certain plafond. Une telle possibilité existait déjà dans le système actuel mais les conditions de détermination des plafonds et de calcul de barème du surloyer sont modifiées.**

**Actuellement les plafonds sont fixés chaque année par une circulaire ministérielle et varient en fonction de la taille de la famille concernée et de la localisation du logement. Le seuil retenu généralement pour une famille moyenne de deux enfants bénéficiant de deux revenus en région parisienne s'établit à 12 600 F.**

**La possibilité de créer un surloyer appartiendra à l'organisme d'HLM qui déterminera librement le montant du barème.**

**Le premier alinéa de l'article L. 441-3 précise trois éléments en fonction desquels ce calcul devra être réalisé : l'importance du dépassement de revenu par rapport au plafond, du loyer acquitté, du nombre et de l'âge des personnes vivant au**

foyer. Il n'est donc pas fait référence à la localisation du logement.

Afin d'éviter des excès, les organismes d'HLM devront communiquer les barèmes au représentant de l'Etat qui aura la possibilité de s'y opposer dans un délai d'un mois.

La consécration du système de surloyer permettra de maintenir dans les lieux des familles disposant d'un revenu supérieur à celui nécessaire pour obtenir un logement HLM. Cependant il sera tenu compte de leurs possibilités financières pour accroître leur participation au financement du système. Cette libre détermination du surloyer se substitue donc au système actuellement régi par les articles R. 441-32 et R. 441-33 du Code de la construction et de l'habitation rappelé précédemment.

L'Assemblée nationale a retenu le mécanisme prévu par l'article 35 en précisant toutefois que les offices d'HLM devraient déterminer par immeuble ou par groupe d'immeubles le montant du surloyer. Il s'agit d'une façon plus ou moins indirecte de rétablir le critère de la localisation.

L'article 35 prévoyait en un second alinéa que les offices d'HLM seraient dans l'obligation de conclure avec les personnes dont les ressources dépassent dans une proportion de 50 à 100 % les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, des contrats de location de quatre ans. Cette disposition a été supprimée par l'Assemblée nationale. Cette mesure avait été prise pour, en quelque sorte, banaliser la situation des locataires de HLM disposant de ressources financières assez importantes. Sa suppression permet de maintenir la nature actuel du lien contractuel unissant ces locataires aux offices d'HLM à savoir un bail à durée indéterminée.

De même l'Assemblée n'a pas maintenu les alinéas de cet article prévoyant l'insertion de deux articles additionnels au Code de la construction et de l'habitation relatifs à la possibilité de conclure des contrats de location de droit commun et à la détermination des loyers correspondant en excluant notamment la garantie d'une hausse inférieure à 10 % d'un semestre sur l'autre et celle du maintien dans les lieux.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

### **Art. 36**

#### **Règles de fixation des loyers des logements HLM**

Cet article introduit deux dispositions nouvelles dans le Code de la construction : l'article L. 442-1-1 relatif à la liberté de fixation des loyers des logements HLM et l'article L. 442-1-2 relatif à la transmission au représentant de l'Etat des délibérations des organismes d'HLM relatives aux loyers.

L'article 442-1-1 substitue à la fixation par l'autorité administrative des loyers la libre détermination du prix des logements par les organismes d'HLM. Dans le système actuel, l'autorité administrative détermine le prix de base au m<sup>2</sup> correspondant aux différentes catégories de constructions réalisées par les offices d'HLM.

Pour déterminer le prix des loyers, ces offices d'HLM doivent également respecter les montants minima et maxima établis nationalement par l'autorité administrative. Leur liberté de fixation du montant du loyer est donc limitée et, de plus, il est prévu que les augmentations d'un semestre sur l'autre ne peuvent dépasser 10 %.

L'article 36 confère aux organismes d'HLM le pouvoir de déterminer librement le montant de leurs loyers.

L'article L. 442-1-1 fixe cependant des limites à cette liberté résultant de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'urbanisme relatif au prix de base au m<sup>2</sup>, afférentes aux différentes catégories de constructions réalisées par les offices d'HLM. Sera donc maintenu le système du loyer minimum et maximum fixé par l'Etat et pour les logements conventionnés ou pour ceux financés à l'aide de prêts spéciaux à la construction du Crédit Foncier de France ou de la Caisse Centrale de Coopération Economique, les loyers ne pourront dépasser les taux plafonds.

L'article L. 442-1-2 organise l'information du représentant de l'Etat. Désormais les organismes d'HLM devront, deux mois avant leur entrée en vigueur, transmettre au représentant de l'Etat dans le département, toutes les délibérations relatives à la fixation des loyers. Il appartiendra éventuellement au représentant de l'Etat de demander une seconde délibération.

L'Assemblée nationale a adopté une modification rédactionnelle à ces dispositions.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article dans la résolution de l'Assemblée nationale.

### **Art. 37**

#### **Dispositions transitoires régissant les loyers des logements HLM**

L'article 37 institue une période transitoire arrivant à échéance le 1er janvier 1987. Jusqu'à cette date les loyers des logements HLM resteront régis par les dispositions prévues par la loi n° 82-526 du 22 juin 1982. Seule exception à ce principe : les logements régis par l'article L. 442-1-1.

Du 1er janvier 1987 au 1er juillet 1987 les variations de loyers seront limitées au maximum à la dernière variation de l'indice du coût de la construction connu au 31 décembre 1986. Ce n'est qu'ultérieurement que le régime de liberté instauré par le présent chapitre s'appliquera aux loyers des logements HLM.

L'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification à cette disposition.

Votre commission des Lois vous demande de l'adopter sans modification.

### **Art. 38**

#### **Abrogation de l'article L. 442-5 du code de la construction**

L'article 38 du projet de loi adopté sans modification par l'Assemblée nationale a pour objet d'abroger l'article L. 442-5 du Code de la construction.

Cet article instaurait un loyer plancher. Les dispositions relatives à l'encadrement des loyers d'HLM ne pouvaient, en application de cette disposition, entraîner une réduction du loyer principal applicable au 1er janvier 1954.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

**Art. 39**

**Champ d'application des articles L. 442-1 à L. 442-9  
du code de la construction et de l'habitation**

Cet article, adopté sans modification par l'Assemblée nationale, détermine le champ d'application des dispositions des articles L. 442-1 à 442-9 correspondant à l'ensemble du chapitre II, du titre IV, du livre IV du Code de construction et de l'habitat.

Sont concernés les logements appartenant à des offices d'HLM ou les logements des collectivités locales gérés par des offices d'HLM.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

## **Chapitre VII**

### **Des procédures de concertation**

La loi du 22 juin 1982 consacrait son titre III à l'organisation des rapports collectifs de location. Cet institution originale mais dont le fonctionnement n'a pas été satisfaisant est remplacée par les articles du présent chapitre.

Celui-ci institue une commission nationale de concertation et détermine les conditions dans lesquelles peuvent être conclus les accords collectifs locaux. Il fixe également les éléments d'appréciation de la représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires et précise les conditions dans lesquelles les représentants des associations de locataires doivent être choisis et peuvent exercer leur mission.

#### **Article 40**

##### **Commission nationale de concertation**

La loi du 22 juin 1982 a institué une commission nationale des rapports locatifs ayant pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Sa mission consistait à négocier les accords collectifs de location nationaux et celle des accords de modération des loyers.

Elle n'avait en revanche aucune mission de conciliation similaire à celle dévolue aux commissions départementales. Ses conclusions ne présentaient pas de caractère obligatoire et ne constituaient que de simples recommandations.

L'article 40 du projet de loi substitue à cet organisme une commission nationale de concertation qui devra contribuer à l'amélioration des relations entre bailleurs et locataires.

Il n'existe donc pas de différences sensibles quant à l'objectif défini que devra poursuivre cette instance. Le projet de loi précise toutefois qu'elle remplira cette mission grâce à la publication d'études, d'avis ou de propositions.

Comme précédemment, la composition, le mode de désignation des membres, l'organisation et les règles de fonctionnement seront fixés par décret en Conseil d'Etat sous réserve que participent à cette commission nationale de concertation les représentants des organisations représentatives au plan national des bailleurs, des locataires et des gestionnaires. Les critères de la représentativité sont définis ultérieurement à l'article 42.

Il est important de noter que contrairement à l'actuelle commission nationale des rapports locatifs, le nouvel organisme est chargé par la loi d'une mission de concertation.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

## Article 41

### Conclusions des accords collectifs locaux

Cet article détermine les catégories de bailleurs pouvant conclure des accords collectifs locaux et précise la nature de ces accords.

L'énumération des différentes catégories de bailleurs susceptibles de conclure un accord collectif correspond à peu de choses près à ce qu'il est convenu de considérer comme des bailleurs institutionnels.

Il s'agit des collectivités publiques, des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte, des sociétés à participation majoritaire de la Caisse des Dépôts et Consignations, des sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction, des entreprises d'assurances, des sociétés immobilières relevant de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et des sociétés immobilières d'investissement régies par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, des établissements de crédits et des différentes filiales de ces organismes.

Cette liste n'a été modifiée par l'Assemblée nationale que sur un point: le projet de loi prévoyait en effet que les établissements bancaires pourraient également être concernés et l'Assemblée nationale n'a pas maintenu cette disposition.

Par rapport à l'article 37 de la loi du 22 juin 1982 qui définit les secteurs locatifs, peu de changements interviennent.

Le projet de loi mentionne les collectivités publiques, la loi de 1982 n'envisageait que les logements appartenant à des collectivités locales et gérés par des offices d'HLM ainsi que des logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, à des établissements publics autres que les offices d'HLM.

Le terme retenu par le présent projet de loi semble donc s'appliquer à ces différentes catégories.

La loi Quilliot mentionnait également les logements appartenant aux autres catégories de bailleurs, catégories qui n'ont pas été reprises par le présent article.

Les dispositions de l'article 41 fixent également la nature et la portée de ces accords.

Ils peuvent concerner les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. Le caractère limitatif de cette énumération a été supprimé par l'Assemblée nationale qui a indiqué que les accords ainsi conclus pouvaient notamment porter sur tous ces points mais n'excluait pas la possibilité qu'ils concernent également d'autres aspects des rapports entre bailleurs et locataires.

Comme dans le système actuel, ces accords sont obligatoires. Cependant une limite est apportée à ce principe. La loi du 22 juin 1982 précisait que ces accords s'imposaient aux organisations signataires et à leurs adhérents. Le projet de loi, qui n'a pas été modifié sur ce point par l'Assemblée nationale, institue un système de majorité.

Ces accords ne sont obligatoires que s'ils ont été conclus par des associations regroupant au moins le tiers des locataires concernés, sous réserve qu'ils n'aient pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires. Pour éviter que des accords négociés et conclus puissent être annulés à tout moment, il est prévu que le refus de la majorité des locataires doit intervenir dans un délai d'un mois au maximum après que l'accord leur ait été notifié personnellement par le bailleur. La durée de tels accords peut être déterminée ou non et les conditions dans lesquelles ils peuvent être déterminés et figurer dans l'accord initial.

Sur ce dernier point, l'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification mais elle a en revanche introduit la possibilité pour un bailleur de proposer directement au locataire concerné des accords de même nature.

Ceux-ci seront applicables dès lors qu'une majorité de locataires se sera prononcée en leur faveur. Cette proposition doit intervenir dans le délai d'un mois à compter de la notification.

Votre commission des Lois vous propose de préciser que le point de départ du délai est fixé à la date de la réception de la modification.

#### **Article 42**

##### **Représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires**

Le projet de loi prévoit la création de commissions départementales de conciliation et d'une commission nationale de conciliation.

Ces organismes seront composés de représentants des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires représentatives.

Le présent article détermine les conditions dans lesquelles devra être appréciée la représentativité de ces différents organismes.

Sous réserve d'une modification de leur présentation, les critères retenus sont les mêmes que ceux figurant à l'article 36 de la loi du 22 juin 1982. Deux éléments d'appréciation s'appliquent à l'ensemble des organisations. Il s'agit du montant global des cotisations, de l'indépendance, de l'expérience et de l'activité de l'organisation dans le domaine du logement. Par ailleurs, les associations de bailleurs et de gestionnaires devront faire état du nombre de leurs adhérents et du nombre de logements détenus ou gérés par eux.

Quant aux organisations de locataires, elles devront fournir des informations sur le nombre et la répartition géographique de leurs adhérents.

L'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification à la rédaction de ces dispositions.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

### **Article 43**

#### **Désignation des représentants des associations de locataires**

Dès lors qu'une association représente au moins 10 % des locataires, elle est en mesure de désigner au bailleur trois représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. La législation actuelle exige que cette communication soit faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Les conditions formelles de la notification ne sont plus indiquées par l'article 43. De même, la possibilité de désigner deux représentants supplémentaires dans les ensembles comportant plus de 200 logements locatifs n'est plus envisagée. Quelque soit le nombre des logements, il ne pourra y avoir plus de trois représentants des locataires.

L'article 43 définit les conditions dans lesquelles ces représentants pourront exercer leur mission.

D'une part, ils ont accès aux documents relatifs à la détermination des charges locatives. D'autre part, ils peuvent à leur demande être informés par le bailleur des différents aspects de la gestion de l'immeuble. Par rapport à l'article 31 de la loi du 22 juin 1982 définissant leurs compétences, l'article 43 est en retrait. En effet, les représentants statutaires des associations devaient être consultés au moins une fois par trimestre sur les différents aspects de la gestion du bâtiment. A cette occasion, la loi envisageait qu'ils puissent être assistés par un représentant de l'organisation départementale ou nationale à laquelle leur association est affiliée. Le projet de loi ne maintient pas cette disposition qui permettait en réalité à une personne étrangère à l'immeuble de pouvoir intervenir dans la gestion de celui-ci.

La loi actuelle prévoyait également la mise à disposition de différents documents par exemple les factures ou les contrats de fournitures ou d'exploitation servant à la détermination du montant des charges locatives.

Désormais, le bailleur ou le syndic ne sera plus tenu de mettre ces documents à la disposition des intéressés mais ceux-ci auront simplement un droit d'accès à ce type d'informations.

Enfin, l'article 31 de la loi du 22 juin 1982 imposait qu'un panneau d'affichage soit mis à la disposition des différentes associations pour leur permettre de faire état de diverses communications. Cette obligation ne figure plus dans le projet de loi bien qu'à l'Assemblée nationale un amendement ait proposé de la rétablir.

Votre commission des Lois vous suggère d'adopter cet article sans modification.

## **CHAPITRE VIII**

### **Dispositions diverses**

Ce dernier chapitre du titre premier rassemble un certain nombre de dispositions introduisant certaines dérogations aux principes fixés préalablement.

#### **Art. 44**

#### **Révision de certaines catégories de loyers plafonds**

Cet article prévoit les conditions dans lesquelles seront révisés les loyers plafonds prévus par les contrats de location de logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit Foncier de France ou de la Caisse Centrale de Coopération Economique.

A compter du premier renouvellement ou de leur reconduction suivant la publication de la loi, le montant de ces loyers sera révisé par application d'un indice de référence sans que puisse jouer la clause d'atténuation figurant au contrat.

Ce système permettra de rééquilibrer financièrement la situation des bailleurs qui avait été compromise par le maintien artificiellement bas du niveau des loyers.

L'Assemblée nationale a précisé que la révision serait effectuée par rapport aux loyers plafonds d'origine.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 45**

### **Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements des organismes d'HLM**

Les dispositions de cet article complètent le mécanisme qui sera désormais applicable aux logements des organismes d'HLM. Ces mesures ne figureront pas dans le Code de la construction et de l'urbanisme, ce qui explique qu'elles ne soient pas incluses dans le chapitre VI du projet de loi.

Cet article exclut l'application des articles 8 à 9, 14, 15, 17, 18, 20 à 23 pour les logements appartenant aux offices d'HLM. Ces exclusions s'expliquent car il n'existe pas à proprement parler de contrat de location pour le logement HLM mais simplement un engagement de location, la fixation du loyer obéissant à un régime spécifique fixé par le Code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale a limité l'exclusion relative à l'article 18 aux seuls cinq premiers alinéas de cet article et, par coordination, elle a supprimé l'article 46 du projet de loi qui prévoyait la non application de certaines dispositions ainsi que certaines dispositions de l'article 18 qui ne sont pas applicables.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 46**

### **Non application de l'article 18 aux logements HLM**

L'Assemblée nationale a supprimé cet article dont le dispositif a été introduit dans le cadre de l'article précédent.

Votre commission des Lois vous demande de maintenir cette suppression.

**Art. 47**

**Non application de certaines dispositions  
du projet de loi aux logements  
soumis à la loi du 1er septembre 1948**

Cet article énumère les dispositions du projet de loi qui ne seront pas applicables aux logements régis par la loi du 1er septembre 1948. Il s'agit de l'article 2 relatif aux mentions du contrat de location, de l'article 8 relatif à l'interdiction de cession du bail ou de sous-location sans accord écrit du bailleur, des articles 9 à 14 fixant la durée du contrat de location, de l'article 15 relatif au montant du loyer lors des nouvelles locations ou des renouvellements et déterminant les conditions de révision du loyer, du premier alinéa de l'article 17 établissant à deux mois de loyer principal le montant maximum du dépôt de garantie, des deux premiers alinéas de l'article 18 relatif à l'évaluation des charges récupérables, de l'article 19 définissant les causes de résiliation de plein droit pour défaut de paiement du loyer et des charges, des articles 20 et 23 édictant les mesures transitoires pour les contrats de location en cours à la date de publication de la loi.

L'Assemblée nationale n'a pas apporté de modification aux dispositions de cet article.

Votre commission des Lois vous propose de l'adopter sans modification.

#### **Art. 48**

### **Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements régis par une convention d'aide personnalisée au logement**

Comme les précédents, cet article énumère les différentes dispositions du projet de loi qui ne seront pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit des dispositions des articles 8 à 12, 14, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 relatif au montant du dépôt de garantie, du dernier alinéa de l'article 18 relatif aux charges récupérables. Une restriction est apportée à cette exclusion en ce qui concerne l'article 13 fixant les conditions de transmission du contrat de location en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire. Dans ce cas il sera nécessaire que le bénéficiaire remplisse les conditions indispensables pour bénéficier d'un logement HLM.

Enfin les cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 49**

### **Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements réglementés en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit Foncier de France ou la Caisse Centrale de Coopération Economique**

Le projet de loi prévoyait à cet article l'exclusion des articles 8 à 12, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, de l'article 18 et du chapitre 5.

L'Assemblée nationale a limité l'exclusion d'application aux seules dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 50**

#### **Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales**

Cet article énumère les dispositions qui ne seront pas applicables à ce type de logement. Il s'agit des articles 9 relatif à la durée du contrat de location et à sa reconduction tacite, de l'article 20 relatif à l'entrée en vigueur des dispositions nouvelles de l'article 21 fixant la procédure de majoration du loyer lors du renouvellement des contrats en cours à la date de publication de la loi, de l'article 22 fixant les conditions dans lesquelles un congé peut être donné pour les contrats en cours et de l'article 23 relatif à l'application des dispositions transitoires des articles 21 et 22.

Sous réserve d'une modification rédactionnelle, l'Assemblée nationale a adopté cet article.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 51**

#### **Contrats n'ayant pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi Quilliot**

La loi Quilliot, en son article 71, imposait que les contrats soient mis en conformité avec les dispositions qu'elle instituait. Cependant certains contrats n'ont pas été mis en conformité avec le régime introduit par la loi du 22 juin 1982.

Le présent article précise que les contrats non renouvelés dans les conditions fixées par cette loi sont réputés avoir été renouvelés par périodes triennales soit à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats à durée

déterminée, soit à compter du 24 juin 1983 s'il s'agit de contrats à durée indéterminée.

Cette date correspond à un délai d'un an après l'entrée en vigueur de la loi du 22 juin 1982.

L'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article que votre commission des Lois vous propose d'adopter sans modification.

#### **Art. 52**

##### **Effets juridiques des accords collectifs conclus en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982**

Cet article conserve le caractère obligatoire des accords collectifs conclus en application des articles 28 et 61 de la loi du 22 juin 1982. Conformément à cette disposition ces accords cesseront de produire effet soit à leur terme, soit à la date d'effet de leur dénonciation.

Le projet de loi prévoyait que le maintien de l'application de ces accords ne pourrait excéder la date du 31 décembre 1987.

L'Assemblée nationale a supprimé cette dernière indication.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 53**

##### **Effets juridiques des contrats d'amélioration conclus en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982**

Cet article précise que les contrats d'amélioration des logements conclus en application de l'article 59 de la loi du 22 juin 1982 continueront de produire effet jusqu'au terme des contrats de location auxquels ils ont donné lieu ou peuvent donner lieu.

L'Assemblée nationale, sans modifier le fond de ces dispositions, a proposé une nouvelle rédaction.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.

#### **Art. 54**

### **Respect des loyers plafonds applicables aux logements ayant fait l'objet de primes ou prêts spéciaux à la construction du Crédit Foncier de France ou de la Caisse Centrale de Coopération Economique**

Cet article pose une limite maximale aux loyers plafonds des catégories de logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale a proposé une nouvelle rédaction de cet article que votre commission vous demande d'adopter sans modification.

#### **Art. 55**

### **Abrogation de la loi Quilliot**

Cet article pose le principe de l'abrogation de la loi Quilliot à l'exception de certains articles : articles 76 -excluant l'applicabilité de la loi n° 48-1360 aux logements vacants ayant fait l'objet d'un contrat d'amélioration conclu avec l'Etat-, 78 -insérant dans la liste des personnes bénéficiant des dispositions protectrices de la loi du 1er septembre 1948 les grands infirmes ou les personnes atteintes d'une incapacité permanente d'au moins 80 %- et 81 -prévoyant l'information préalable du locataire à l'occasion de la vente du logement et un droit de préemption du locataire d'une durée d'un mois- dont la liste a été complétée par l'Assemblée nationale par l'adjonction de l'article 82, régularisant certaines ventes passées en infraction du droit de préemption du locataire.

Il faut s'interroger sur la technique législative retenue par cet article qui abroge une loi tout en maintenant en vigueur certaines de ses dispositions.

De plus certains articles du projet de loi font explicitement référence à des dispositions de la loi du 22 juin 1982 dont le maintien n'est pas expressément prévu par le présent article. Il faut donc considérer que sont ainsi implicitement maintenus en

vigueur et durant la seule période transitoire l'article 11 et l'article 14.

**Article 55 bis**  
**Non application de l'article L. 631-7**  
**du code de la construction**  
**aux sociétés civiles professionnelles**

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation interdit d'affecter à un usage professionnel, en tout ou en partie, un local à usage d'habitation.

Il est cependant possible d'obtenir des dérogations à cette règle. Elles présentent un caractère définitif, le propriétaire du local pouvant, après le départ du locataire ayant obtenu la dérogation, relouer le local à titre professionnel. Il convient de rappeler que les loyers professionnels ne sont pas soumis à une réglementation contrairement aux loyers d'habitation et aux baux commerciaux.

Ce système présente l'inconvénient d'accroître sensiblement la surface des locaux professionnels (en vertu de la règle selon laquelle la dérogation est accordée au local et non à l'individu) et d'être inflationniste.

L'insertion de l'article 55 bis devrait permettre de résoudre ce problème. Il s'inspire d'une mesure qui figurait dans la loi n° 71-1130 du 16 juillet 1971 sur la profession d'avocat qui n'est plus applicable depuis le 1er janvier 1979.

Il reste néanmoins que, s'appliquant à l'ensemble des professions libérales, ce texte peut voir son application limitée en raison du fait que seules les sociétés professionnelles sont concernées. Or, dans certaines professions, la forme de l'association est la seule reconnue. Il convient d'envisager cette hypothèse et votre commission des Lois vous y invite par le dépôt d'un amendement.

**Article 55 ter**  
**Dérogation à l'article L. 631-7**

**Cet article complète le dispositif prévu à l'article précédent.**

**En indiquant que les dérogations à l'article L. 631-7 sont accordées à titre personnel; en autorisant lors d'un déménagement le transfert pour une surface équivalente du droit de dérogation, et en prévoyant la simultanéité de la fin du régime dérogatoire et de l'exercice professionnel, ce texte introduit des éléments de souplesse très nécessaires.**

**Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article sans modification.**

\*

\* \*

**Sous le bénéfice des observations qui précèdent et de l'adoption des amendements qu'elle vous suggère, votre commission des Lois vous demande d'adopter le présent projet de loi.**

**LISTE DES AUDITIONS  
AUXQUELLES A PROCÉDÉ LE RAPPORTEUR**

- Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports
- Ministère de la justice
- Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM
- Union nationale de la propriété immobilière
- Confédération générale du logement
- Conseil national de la construction et de la fédération nationale des promoteurs-constructeurs
- Confédération syndicale du cadre de vie
- Union des constructeurs de maisons individuelles
- Confédération syndicale des familles
- Fédération nationale du bâtiment
- Confédération nationale du logement
- Confédération nationale des administrateurs de biens
- Fédération nationale des agents immobiliers
- Fédération nationale des sociétés d'économie mixte.